



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ25-88-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 марта 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.Н.,
судей Горохова Б.А., Фролкиной С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 10 марта 2026 года кассационную жалобу Данилиной Марии Григорьевны на решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 марта 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 января 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 года

по делу № 2-1439/2024 Одинцовского городского суда Московской области по иску Данилиной Марии Григорьевны к жилищно-строительному кооперативу «Новая Трехгорка, 84» о признании права собственности на квартиры.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителя Данилиной М.Г. – Саргсяна А.А.,

поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя АО «СУ-155» Абрамовой В.Р., согласившейся с доводами кассационной жалобы Данилиной М.Г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Данилина М.Г. 6 октября 2023 года обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу «Новая Трехгорка, 84» (далее – ЖСК «Новая Трехгорка, 84», ЖСК) о признании права собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], и квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

В обоснование исковых требований Данилина М.Г. указала на то, что 17 сентября 2012 года между товариществом на вере (командитным товариществом) «СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», и Новиковой А.Г., Гинзбург С.М. был заключён договор об участии в ЖСК № [REDACTED].

На основании пункта 1.1 договора пайщики вступили в ЖСК, участвующий в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: [REDACTED], с целью получения в качестве результата инвестиционной деятельности жилого помещения в виде отдельной квартиры.

Согласно пункту 1.5 договора после завершения строительства жилого дома, получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения пайщиками обязательств по внесению паевого взноса в полном объёме, что подтверждается справкой о выплате паевого взноса, пайщики приобретают право на оформление квартиры на 14 этаже, секция 3, условный номер 4, площадью 84,2 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED].

[REDACTED] Срок окончания строительства жилого дома – не позднее I квартала 2013 года (пункт 1.6 договора). Общий размер взносов пайщиков составляет 3 368 000 руб. (пункт 2.1 договора).

Из акта о полной выплате паевого взноса от 21 января 2013 года следует, что участники исполнили обязательство по оплате цены договора.

На основании соглашения о перемене лиц и договора уступки

требования и перевода долга от 21 января 2013 года Новикова А.Г. и Гинзбург С.М. уступили право требования вышеуказанной квартиры Данилиной М.Г.

Дополнительным соглашением к договору об участии в ЖСК от 14 февраля 2014 года Данилина М.Г. отказалась от права на оформление квартиры на 14 этаже, секция 3, условный номер 4, площадью 84,2 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], и взамен приобрела право на оформление в собственность квартиры на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, площадью 67,8 кв. м и квартиры на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, площадью 45,9 кв. м. Общий размер взносов пайщика Данилиной М.Г. с учётом дополнительного соглашения от 14 ноября 2016 года составил 4 548 000 руб.

21 января 2016 года АО «СУ-155» выдало Данилиной М.Г. смотровые ордера на квартиру [REDACTED] на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, и на квартиру [REDACTED] на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, расположенные по адресу: [REDACTED].

Права и ограничения на квартиры отсутствуют, дом сдан в эксплуатацию, ему присвоен почтовый адрес: [REDACTED].

Данилина М.Г. ссылаясь на то, что ею выполнены все условия договора участия в ЖСК, в связи с чем просила признать за ней право собственности на вышеуказанные квартиры.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 29 марта 2024 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 января 2025 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 года решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Данилиной М.Г. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации

Москаленко Ю.П. от 2 декабря 2025 года Данилиной М.Г. восстановлен пропущенный процессуальный срок для подачи кассационной жалобы.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 3 декабря 2025 года судьёй Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 28 января 2026 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации истец Данилина М.Г., представители ответчика ЖСК «Новая Трехгорка, 84» и третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью четвёртой статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций, кассационным судом общей юрисдикции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 17 сентября 2012 года между товариществом на вере (командитным товариществом) «СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», и Новиковой А.Г., Гинзбург С.М. был заключён договор об участии в ЖСК № [REDACTED].

На основании пункта 1.1 договора пайщики вступили в ЖСК, участвующий в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: [REDACTED], с целью получения в качестве результата инвестиционной деятельности жилого помещения в виде отдельной квартиры, основные характеристики которой указаны в пункте 1.5 этого договора.

Согласно пункту 1.5 договора после завершения строительства жилого дома, получения разрешения на его ввод в эксплуатацию и при условии выполнения пайщиками обязательств по внесению паевого взноса в полном объёме, что подтверждается справкой о выплате паевого взноса, пайщики приобретают право на оформление квартиры, расположенной в жилом доме по строительному адресу: [REDACTED], имеющей следующие проектные характеристики: расположена на 14 этаже, секция 3, условный номер 4, ориентировочная площадь (с учётом балкона и/или лоджии с понижающим коэффициентом) всех помещений 84,2 кв. м, в общую долевую собственность в равных долях.

Ориентировочный срок окончания строительства жилого дома – не позднее I квартала 2013 года (пункт 1.6 договора).

Общий размер взносов, подлежащих внесению пайщиками для получения квартиры, составляет 3 368 000 руб. и включает в себя вступительный взнос в размере 336 800 руб. и паевой взнос в размере 3 031 200 руб. (пункт 2.1 договора).

Из акта о полной выплате паевого взноса от 21 января 2013 года следует, что Новикова А.Г. и Гинзбург С.М. 20 сентября 2012 года полностью оплатили паевой взнос в размере 3 031 200 руб. за квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], со следующими проектными характеристиками: 3-комнатная квартира, секция 3, этаж 14, номер на площадке 4, тип «справа».

21 января 2013 года между Новиковой А.Г., Гинзбург С.М., Данилиной М.Г. и товариществом на вере (командитным товариществом)

«СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», заключено соглашение о перемене лиц в договоре об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № [REDACTED], согласно которому пайщики вступили в члены ЖСК, участвующего в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], с целью получения пайщиками права собственности на квартиру в названном жилом доме, имеющую следующие проектные характеристики: 3-комнатная квартира, секция 3, этаж 14, условный номер 4, ориентировочная площадь (с учётом балкона и/или лоджии с понижающим коэффициентом) всех помещений 84,2 кв. м.

Условиями указанного соглашения (глава 2 соглашения) в том числе определено, что новый пайщик обязуется подать заявление о вступлении в члены ЖСК в день подписания соглашения, оплатить вступительный взнос в размере 1000 руб., оплатить членский взнос в размере 3000 руб., оплатить пайщикам сумму паевого взноса – 3 031 200,00 руб., пайщики обязуются подать заявление о выходе из членов ЖСК в день подписания соглашения.

В подтверждение оплаты истцом представлены акты приёма-передачи денежных средств от 21 января 2013 года, согласно которым Данилина М.Г. передала Новиковой А.Г. денежные средства в размере 1 873 000 руб., Гинзбург С.М. – 1 865 000 руб.

14 февраля 2014 года между товариществом на вере (коммандитным товариществом) «СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», и Данилиной М.Г. заключено дополнительное соглашение к договору об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № [REDACTED] об изменении предмета договора (пункты 1.5 и 1.6 договора), в соответствии с которым Данилиной М.Г. взамен квартиры на 14 этаже, секция 3, условный номер 4, ориентировочная площадь 84,2 кв. м, предоставлено право на оформление в собственность квартир, расположенных в жилом доме по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], имеющих следующие проектные характеристики: квартира на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, ориентировочная площадь 67,8 кв. м, и квартира на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, ориентировочная площадь 45,9 кв. м.

Ориентировочный срок окончания строительства жилого дома – не позднее III квартала 2014 года.

Общий размер взносов, подлежащих уплате пайщиком

Данилиной М.Г. для получения квартир, составил 4 548 000 руб.

Согласно разделам III и IV дополнительного соглашения стороны подтвердили, что на момент подписания соглашения пайщиком произведена оплата суммы в размере 3 368 000 руб., пайщик обязуется внести оставшуюся сумму в размере 1 180 000 руб. в срок не позднее 14 апреля 2014 года.

Платежным поручением от 9 апреля 2014 года № 1 подтверждена оплата Данилиной Ю.П., действующей по доверенности от Данилиной М.Г., паевого взноса по дополнительному соглашению к договору об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № [REDACTED] в размере 1 180 000 руб.

21 января 2016 года АО «СУ-155» выдало Данилиной М.Г. смотровые ордера на квартиру [REDACTED] на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, и на квартиру [REDACTED] на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, расположенные по адресу: [REDACTED], на основании которых их держатель и сопровождающие лица в присутствии представителя эксплуатирующей организации вправе произвести осмотр указанных квартир.

9 сентября 2016 года спорным объектам недвижимости присвоены кадастровые номера: [REDACTED] – квартире [REDACTED], [REDACTED] – квартире [REDACTED], что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

На основании актов приёма-передачи ключей от 6 декабря 2016 года ООО «Альтернатива Профи» передало Данилиной М.Г. ключи от квартир [REDACTED] и [REDACTED], расположенных по адресу: [REDACTED].

Определением Арбитражного суда Московской области от 2 декабря 2021 года по делу № А41-1022/16 о несостоятельности (банкротстве) АО «СУ-155» в удовлетворении заявления Данилиной М.Г. о включении требования в реестр требований о передаче жилых помещений отказано.

Из данного определения усматривается, что решением Арбитражного суда Московской области от 12 апреля 2018 года АО «СУ-155» признано несостоятельным (банкротом), в отношении его открыто конкурсное производство. Данилина М.Г. обратилась в Арбитражный суд Московской области с заявлением о включении требования о передаче квартиры на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, площадью 45,9 кв. м, и квартиры на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, площадью 67,8 кв. м, расположенных по адресу: [REDACTED], в реестр требований о передаче жилых помещений должника. Отказывая Данилиной М.Г. в удовлетворении заявления, суд

исходил из того, что жилой дом, в котором находятся спорные квартиры, введён в эксплуатацию, в связи с чем надлежащим способом защиты нарушенного права является подача заявления о признании права собственности на жилые помещения.

Сведений об обращении Данилиной М.Г. за регистрацией права собственности на спорные объекты недвижимости ранее обращения в Арбитражный суд Московской области по делу № А41-1022/16 о несостоятельности (банкротстве) АО «СУ-155» материалы дела не содержат.

Разрешая спор, суд первой инстанции, сославшись на положения статей 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 110, 121, 123¹, 124, 129 Жилищного кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о том, что истцом не доказано приобретение права собственности на спорные объекты недвижимости.

Как указал суд, в материалы дела не представлены доказательства, свидетельствующие о принятии истца в члены ЖСК «Новая Трехгорка, 84», а также об исполнении Данилиной М.Г. условий, предусмотренных главой 2 соглашения о перемене лиц в договоре об участии в ЖСК от 21 января 2013 года (новый пайщик обязуется подать заявление о вступлении в члены ЖСК в день подписания соглашения, оплатить вступительный взнос в размере 1000 руб., оплатить членский взнос в размере 3000 руб., пайщики обязуются подать заявление о выходе из членов ЖСК в день подписания соглашения).

Суд также сослался на отсутствие доказательств, подтверждающих тот факт, что квартиры, указанные в договоре об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № [REDACTED] с учётом дополнительного соглашения от 14 февраля 2014 года, расположенные в жилом доме по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED], и квартиры, на которые истец просит признать право собственности (квартиры [REDACTED] и [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED]), являются одними и теми же объектами недвижимости.

В процессе рассмотрения настоящего дела в суде апелляционной инстанции судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда по ходатайству представителя истца приняты дополнительные доказательства по делу: копия доверенности, выданная Данилиной М.Г. на имя Данилиной Ю.П., копии реестровых дел на квартиры с кадастровым номером [REDACTED] (квартира [REDACTED]) и с кадастровым номером [REDACTED] (квартира [REDACTED]), из содержания которых следует,

что 7 мая 2024 года произведена государственная регистрация права собственности М [] В.И. на квартиру [], а 8 октября 2024 года – Д []; Е.Ю. на квартиру [], расположенные по адресу: [], на основании договоров купли-продажи, заключённых ими с ООО Агентство «Престиж», которое являлось собственником спорных квартир на основании акта приёма-передачи от 12 мая 2023 года, подписанного ООО «Сервисстройпроект» и ООО Агентство «Престиж» во исполнение мирового соглашения, утверждённого определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 27 апреля 2023 года, о передаче в собственность ООО Агентство «Престиж» 34 квартир, в том числе спорных квартир.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, и приняв во внимание представленные по делу дополнительные доказательства, указал на то, что спорные квартиры не принадлежат ЖСК «Новая Трехгорка, 84», в связи с чем он не может являться надлежащим ответчиком по требованиям истца о признании права собственности, а новые собственники спорных квартир к участию в деле не привлекались.

Суд апелляционной инстанции также отметил, что по условиям договора об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № 1 [] (пункт 1.3 договора) ЖСК «Новая Трехгорка, 84» являлся инвестором на основании договора инвестирования от 16 января 2012 года № Н/Т-94, заключённого с ЗАО «СУ № 155», и самостоятельных прав на объекты строительства не приобретал, при этом согласно пункту 3.1 договора ЖСК был обязан передать квартиру пайщику после ввода жилого дома в эксплуатацию по акту приёма-передачи при внесении пайщиком паевого взноса в полном объёме, однако условия пункта 3.1 договора ЖСК исполнены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции, оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, не установила нарушения либо неправильного применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального права или норм процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов первой, апелляционной и кассационной инстанций сделаны с нарушением норм материального права, регулирующих спорные отношения, и норм процессуального права.

1. В соответствии с Конституцией Российской Федерации, её статьями 1, 8 (часть 2), 18, 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1), в Российской Федерации как правовом государстве каждый вправе иметь в собственности имущество, включая жилое помещение, пользоваться и распоряжаться им на основе принципов юридического равенства и справедливости, свободы экономической деятельности, в том числе свободы договора, защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности; право собственности и свобода договора как необходимые элементы конституционного статуса личности, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Положение абзаца второго статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющее признание права в качестве одного из основных способов защиты гражданских прав, направлено на защиту прав и свобод, восстановление нарушенного права, обеспечение надлежащего разрешения дела при наличии спора о праве. Иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания заинтересованным лицом спорной вещью на заявленном им праве.

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

Таким образом, данная норма права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при её создании.

Член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внёсшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество (пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признаётся добровольное объединение граждан и в установленных данным кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство (часть 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 2 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Частью 1 статьи 129 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что член жилищного кооператива приобретает право собственности на жилое помещение в многоквартирном доме в случае выплаты паевого взноса полностью.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в

редакции от 12 декабря 2023 года), граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретённого от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу пункта 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. Иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй, третий пункта 2, пункт 4 статьи 218, пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации)¹.

Аналогичное разъяснение содержится и в абзаце третьем пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: иной момент возникновения, изменения или прекращения прав на указанное имущество может быть установлен только законом. Например, вне зависимости от осуществления соответствующей государственной регистрации право переходит в случаях универсального правопреемства (статьи 58, 1110 Гражданского кодекса Российской Федерации), в случае полного внесения членом соответствующего кооператива его паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное кооперативом этому лицу (пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведённых норм материального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению следует, что при разрешении спора о признании права собственности на жилое помещение за членом жилищно-строительного кооператива юридически значимым обстоятельством является факт полного внесения членом кооператива своего паевого взноса, поскольку именно с моментом внесения паевого взноса законодатель связывает возникновение у такого лица права собственности на

¹ Федеральным законом от 30 декабря 2012 года № 302-ФЗ пункт 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации признан утратившим силу с 1 марта 2013 года. По вопросу возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, см. пункт 2 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации

указанное имущество, и создание объекта с соблюдением закона и иных правовых актов.

Данная позиция изложена в пункте 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 года (Разрешение споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав).

Суд первой инстанции при разрешении исковых требований Данилиной М.Г. к ЖСК «Новая Трехгорка, 84» о признании права собственности на спорные квартиры приведённые нормативные положения не применил и не учёл разъяснения, данные в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22, постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 и Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 года.

Из имеющихся в материалах дела договора об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года [REDACTED], соглашения о перемене лиц в договоре об участии в ЖСК от 21 января 2013 года, дополнительного соглашения к договору об участии в ЖСК от 14 февраля 2014 года с учётом дополнительного соглашения от 14 ноября 2016 года усматривается, что пайщик Данилина М.Г. вступила в члены ЖСК «Новая Трехгорка, 84». Факт выплаты Данилиной М.Г. в полном объёме вступительного взноса, членского взноса и паевых взносов подтверждается представленными актом о полной выплате паевого взноса от 21 января 2013 года, актами приёма-передачи денежных средств от 21 января 2013 года, приходно-кассовыми ордерами 162 и 159 от 23 января 2013 года, платежным поручением № 1 от 9 апреля 2014 года.

По настоящему делу истцом заявлялись требования о признании права собственности на спорные квартиры как за членом ЖСК «Новая Трехгорка, 84», полностью исполнившим обязательства по внесению своего паевого взноса за предоставленные данным ЖСК квартиры.

В результате неправильного применения норм права, регулирующих спорные отношения, суд первой инстанции в нарушение требований статей 56, 67, 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дал надлежащей правовой оценки названным доводам Данилиной М.Г., сославшись лишь на отсутствие доказательств, подтверждающих вступление

Данилиной М.Г. в члены ЖСК и исполнение ею условий соглашения о перемене лиц в договоре об участии в ЖСК, хотя истцом такие доказательства в суде были представлены.

Кроме того, отказывая в удовлетворении исковых требований Данилиной М.Г., суд исходил из отсутствия доказательств того, что указанные в договоре об участии в ЖСК от 17 сентября 2012 года № [REDACTED], заключённом между товариществом на вере (командитным товариществом) «СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», и Новиковой А.Г., Гинзбург С.М., с учётом дополнительного соглашения от 14 февраля 2014 года об изменении предмета договора, заключённого между товариществом на вере (командитным товариществом) «СУ-155» и Компания», действующим от имени ЖСК «Новая Трехгорка, 84», и Данилиной М.Г., квартиры, расположенные по строительному адресу: [REDACTED] [REDACTED]: квартира на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, ориентировочной площадью 67,8 кв. м и квартира на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, ориентировочной площадью 45,9 кв. м и квартиры, на которые истец просит признать право собственности, расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED], квартира [REDACTED] площадью 66,3 кв. м и квартира [REDACTED] площадью 44,7 кв. м – являются одними и теми же объектами недвижимости соответственно, а также из отсутствия доказательств фактической передачи спорных квартир истцу.

Однако эти выводы суда первой инстанции не основаны на установленных обстоятельствах, имеющих значение для дела, поскольку при рассмотрении аналогичных гражданских дел, где ответчиком выступал ЖСК «Новая Трехгорка, 84», тем же Одинцовским городским судом Московской области установлена идентичность указанных выше строительного и почтового адресов спорных объектов недвижимости (по делам: № [REDACTED] от 24 сентября 2018 года, № [REDACTED] от 30 мая 2018 года, № [REDACTED] от 10 мая 2018 года, № [REDACTED] от 10 апреля 2018 года, № [REDACTED] от 19 декабря 2017 года, № [REDACTED] от 24 марта 2021 года), что свидетельствует о формальном подходе суда к рассмотрению настоящего дела и существенном нарушении норм процессуального права.

Передача спорных объектов недвижимости истцу подтверждается выданными АО «СУ-155» 21 января 2016 года Данилиной М.Г. смотровыми ордерами на квартиру [REDACTED] на 19 этаже, секция 4, условный номер 1, и на

квартиру ■ на 19 этаже, секция 4, условный номер 2, расположенные по адресу: ■, актами приёма-передачи ключей от квартир ■ и ■, расположенных по адресу: ■, от 6 декабря 2016 года, подписанными представителем Данилиной М.Г. по доверенности Данилиной Ю.П. и управляющей организацией ООО «Альтернатива Профи», многочисленными квитанциями, подтверждающими, что истец фактически вселилась в спорные квартиры в 2016 году и с этого времени несёт бремя содержания этих квартир, в том числе расходы на оплату коммунальных услуг.

2. Суд апелляционной инстанции, рассматривая дело по апелляционной жалобе Данилиной М.Г., допущенные судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права не устранил, обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения данного спора, не устанавливал, они не вошли в предмет доказывания по делу и, соответственно, не получили надлежащей правовой оценки.

Вместе с тем в ходе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции было установлено, что с 7 мая 2024 года собственником квартиры, расположенной по адресу: ■, кв. ■, является Метельская В.И., а с 8 октября 2024 года собственником квартиры, расположенной по адресу: ■, кв. ■, является Дужак Е.Ю.

Право собственности Метельской В.И. и Дужак Е.Ю. на спорные квартиры возникло на основании договоров купли-продажи, заключённых ими с ООО Агентство «Престиж», которое являлось собственником спорных объектов недвижимости после утверждённого определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 27 апреля 2023 года мирового соглашения между ООО «Сервисстройпроект» и ООО Агентство «Престиж».

Соглашаясь с решением суда первой инстанции и высказывая суждение об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований Данилиной М.Г., суд апелляционной инстанции, принимая во внимание представленные по делу доказательства, исходил из того, что ЖСК «Новая Трехгорка, 84» не может являться надлежащим ответчиком по требованиям истца о признании права собственности на спорные квартиры, поскольку эти квартиры ЖСК не принадлежат, а новые собственники спорных квартир к участию в деле не привлекались.

Эти выводы суда апелляционной инстанции сделаны без надлежащей

проверки доводов истца, имеющих существенное значение для правильного разрешения возникшего спора.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении»).

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вопрос о том, каковы правоотношения сторон и какой закон должен быть применён по данному делу, определяется судом при принятии решения.

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 (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что по смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

При определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела. Поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении судьёй вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела (пункт 6 постановления Пленума Верховного Суда

Российской от 24 июня 2008 года № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству»).

На основании части 1 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционных жалобе, представлении, суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью четвёртой статьи 330 данного кодекса основаниями для отмены решения суда первой инстанции (часть 3 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (пункт 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

В силу пункта 4 части 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлечённых к участию в деле.

Таким образом, отсутствие обеспечения гарантии лица на участие в судебном заседании при рассмотрении его дела судом и полноценную защиту своих нарушенных прав или оспоренных законных интересов расценивается как существенное нарушение норм гражданского процессуального права и влечёт безусловную отмену судебного решения.

При наличии указанных в части 4 статьи 330 Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации оснований суд апелляционной инстанции рассматривает дело по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. О переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции выносится определение с указанием действий, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроков их совершения (часть 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 48 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», суд апелляционной инстанции при установлении в судебном заседании предусмотренных частью 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации безусловных оснований для отмены судебного постановления суда первой инстанции на основании части 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выносит мотивированное определение о переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, которым обжалуемое судебное постановление суда первой инстанции не отменяется. Определение о переходе к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обжалованию не подлежит.

При переходе суда апелляционной инстанции к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции без учёта особенностей, установленных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не применяется предусмотренный частью 6 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации запрет на соединение и разъединение исковых требований, на изменение предмета или основания иска и размера исковых требований, на предъявление встречного иска, замену ненадлежащего ответчика и привлечение к участию в деле соответчика и третьих лиц. Дополнительные (новые) доказательства принимаются судом апелляционной инстанции с учётом их относимости и допустимости независимо от того, могли быть они представлены в суде первой инстанции или нет (пункт 49 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16).

Если суд апелляционной инстанции признает дело подготовленным исходя из полноты и достаточности собранных по делу доказательств, подтверждающих обстоятельства, имеющие значение для дела, а также с учётом мнения присутствующих в судебном заседании лиц, участвующих в деле, о возможности продолжения рассмотрения дела в этом же судебном заседании, он вправе в этом же судебном заседании рассмотреть дело по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (абзац первый пункта 50 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16).

Принимая во внимание данные нормы процессуального права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации по их применению, установив, что ответчик ЖСК «Новая Трехгорка, 84» собственником спорных квартир не является, в связи с чем не может являться надлежащим ответчиком по требованиям истца о признании права собственности на эти квартиры, суд апелляционной инстанции должен был перейти к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и привлечь к участию в деле новых собственников спорных объектов недвижимости Метельскую В.И. и Дужак Е.Ю., а также предыдущего собственника – ООО Агентство «Престиж». Однако суд апелляционной инстанции, сославшись на положения части 6 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не установил нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении дела, которые могут повлечь отмену, в том числе и безусловную (часть 4 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), решения суда первой инстанции.

Между тем из материалов дела усматривается, что истец в дополнении к апелляционной жалобе с уточнением исковых требований просила в том числе признать отсутствующим зарегистрированное право собственности Метельской В.И. и Дужак Е.Ю. на спорные объекты недвижимости, ссылаясь на то, что право собственности на эти квартиры они получили на основании договоров купли-продажи, заключённых с ООО Агентство «Престиж». В свою очередь ООО Агентство «Престиж» стало собственником спорных квартир в рамках рассмотрения спора по арбитражному делу № А58-13/2023 по исковому заявлению ООО Агентство «Престиж» к ООО «Сервисстройпроект» о взыскании долга по договору подряда.

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 27 апреля 2023 года производство по делу № А58-13/2023 было прекращено в связи с заключением сторонами мирового соглашения, согласно которому в счёт полного погашения задолженности перед истцом ответчик ООО «Сервисстройпроект» обязуется передать в собственность ООО Агентство «Престиж» жилые помещения (всего 34 квартиры), расположенные по адресу: [REDACTED]. По акту приёма-передачи квартир от 12 мая 2023 года 34 квартиры, в том числе спорные квартиры [REDACTED] и [REDACTED], были переданы в собственность ООО Агентство «Престиж».

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций не установили юридически значимые обстоятельства для разрешения настоящего спора, данные о фактическом правообладателе спорного имущества на момент рассмотрения дела не исследовали и не установили, характер спорных отношений и субъектный состав лиц, участвующих в деле, не определили, лиц, чьи права и интересы могли быть затронуты по отношению к спорному имуществу судебными актами, к участию в деле не привлекли.

3. Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Данилиной М.Г. законность судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, кассационный суд общей юрисдикции указал на то, что нижестоящими судебными инстанциями были учтены все заслуживающие внимания обстоятельства. Однако данное утверждение кассационного суда общей юрисдикции противоречит содержанию судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также считает необходимым указать на то, что Данилина М.Г. обратилась с кассационной жалобой на определение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 27 апреля 2023 года по делу № А58-13/2023 об утверждении мирового соглашения, заключённого между ООО Агентство «Престиж» и ООО «Сервисстройпроект». Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 15 мая 2025 года Данилиной М.Г. восстановлен пропущенный процессуальный срок

на подачу кассационной жалобы, определение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 27 апреля 2023 года по делу № А58-13/2023 отменено, вопрос об утверждении мирового соглашения направлен на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия). До настоящего времени дело по существу не рассмотрено.

С учётом приведённого выше обжалуемые судебные постановления судов первой, апелляционной инстанций и кассационного суда общей юрисдикции Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признаёт незаконными. Они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Данилиной М.Г., что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами, а также учесть разъяснения, содержащиеся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 года.

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

определила:

решение Одинцовского городского суда Московской области от 29 марта 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 января 2025 года и

определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 11 июня 2025 года по делу № 2-1439/2024 Одинцовского городского суда Московской области отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Одинцовский городской суд Московской области.

Председательствующий

Судьи


