



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 117-КГ17-14

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 февраля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Марьина А.Н., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кухтенко Бориса Анатольевича к потребительскому жилищно-строительному кооперативу «Строим Вместе» о признании права собственности на квартиру по кассационной жалобе Кухтенко Бориса Анатольевича на решение Ленинского районного суда г. Севастополя от 20 декабря 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 30 марта 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя Кухтенко Б.А. – Малтыза И.Н., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кухтенко Б.А. обратился в суд с требованием к ПЖСК «Строим Вместе» о признании права собственности на квартиру 115 общей площадью 39,7 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED],

■. В обоснование требований истец указывал, что согласно протоколу общего собрания членов потребительского кооператива «Жилищно-строительный кооператив «Строим Вместе» от 14 ноября 2013 г. № 69 он является членом данного кооператива. Кроме того, между сторонами заключён договор о паевом участии, согласно которому после полной выплаты пая истцу будет передана в собственность квартира в стоящемся кооперативом многоквартирном доме. Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объёме, выплатив паевой взнос в размере 609 134,56 руб. Строительство многоквартирного дома фактически завершено в феврале 2014 г., технический паспорт на дом изготовлен 9 марта 2014 г., однако кооперативом дом в эксплуатацию не введён, в результате чего нарушаются права истца на получение в собственность указанной выше квартиры.

Решением Ленинского районного суда г. Севастополя от 20 декабря 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 30 марта 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе содержится просьба об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений в связи с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 22 декабря 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Правительства Севастополя поступили возражения на кассационную жалобу Кухтенко Б.А., в частности о том, что в соответствии с постановлением Правительства Севастополя от 1 апреля 2016 г. № 274-ПП, которым утверждён Порядок предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведёнными на основании гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключённых до 18 марта 2014 г., при принятии решения о предоставлении земельного участка по договору аренды существенным условием является обязанность арендатора передать в собственность города Севастополя жилые (нежилые) помещения, входящие в состав объекта капитального строительства, расположенного на данном участке, в количестве, соответствующем доле правообладателя земельного участка в объекте капитального строительства, отображённому в условиях гражданско-правового договора.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй

387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 30 марта 2017 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Кухтенко Б.А. является членом потребительского кооператива «Жилищно-строительный кооператив «Строим Вместе» (т. 1, л.д. 10).

14 ноября 2013 г. между названным потребительским кооперативом и Кухтенко Б.А. заключён договор о паевом участии в строительстве жилого комплекса по адресу: [REDACTED], по условиям которого Кухтенко Б.А. после выплаты им пая в полном объёме должна быть передана однокомнатная квартира [REDACTED] в подъезде № [REDACTED] (1 Е) (строительный номер) на втором этаже общей площадью 41,26 кв.м (рабочий проект) в жилом 9-этажном доме по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 14–21).

Согласно справке ПЖСК «Строим Вместе» Кухтенко Б.А. паевой взнос по договору внёс в полном объёме (т. 1, л.д. 22).

9 марта 2014 г. ООО «БТИ» изготовлен технический паспорт на многоквартирный дом [REDACTED] в г. [REDACTED] (т. 1, л.д. 25–43).

24 декабря 2014 г. Инспекцией государственного строительного надзора и экспертизы города Севастополя выдано заключение о том, что объект капитального строительства: застройка квартала жилых домов в 6 микрорайоне по [REDACTED], блоки 2/4, 2/5 (ПК-3 оси 6-8), расположенный по адресу: [REDACTED], [REDACTED], окончен строительством в феврале 2014 года и соответствует требованиям проектной документации (т. 1, л.д. 47).

Постановлением Правительства Севастополя от 1 апреля 2016 г. № 274-ПП утверждён Порядок предоставления земельных участков под объектами капитального строительства, возведёнными на основании

гражданско-правовых договоров с правообладателями земельных участков, заключённых до 18 марта 2014 г. (т. 1, л.д. 215–221).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, что многоквартирный дом [REDACTED] по [REDACTED] [REDACTED] в г. [REDACTED] в эксплуатацию не сдан, земельный участок под строительство дома кооперативу не предоставлен, ответчик с заявлением в порядке, определённом постановлением Правительства Севастополя от 1 апреля 2016 г. № 274-ПП, о предоставлении земельного участка под указанным объектом недвижимости не обращался.

С выводами суда согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами первой и апелляционной инстанций допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 2 статьи 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицам.

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

В силу пункта 4 статьи 218 данного кодекса член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» допускается привлечение жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не введённых на этот момент в установленном порядке в эксплуатацию (пункт 3 части 2 статьи 1).

Статьёй 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 (часть 1).

Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество,

недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Согласно пункту 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в соответствии со статьёй 130 Гражданского кодекса Российской Федерации объекты незавершённого строительства отнесены законом к недвижимому имуществу.

Таким образом, отсутствие разрешения на ввод дома в эксплуатацию не является безусловным основанием для отказа в иске.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В соответствии с частью 1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 г. № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов – Республики Крым и города федерального значения Севастополя» до 1 января 2019 г. на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя особенности регулирования имущественных, градостроительных, земельных и лесных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учёта недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере.

Вместе с тем статьёй 12 указанного федерального конституционного закона установлено, что на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя действуют документы, в том числе подтверждающие гражданское состояние, образование, право собственности, право пользования, право на получение пенсий, пособий, компенсаций и иных видов социальных выплат, право на получение медицинской помощи, а также

таможенные и разрешительные документы (лицензии, кроме лицензий на осуществление банковских операций и лицензий (разрешений) на осуществление деятельности некредитных финансовых организаций), выданные государственными и иными официальными органами Украины, государственными и иными официальными органами Автономной Республики Крым, государственными и иными официальными органами города Севастополя, без ограничения срока их действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Республики Крым или государственных органов города федерального значения Севастополя, если иное не предусмотрено статьей 12.2 данного федерального конституционного закона, а также если иное не вытекает из самих документов или существа отношения.

Из материалов дела следует, что 21 мая 2007 г. земельный участок, расположенный по адресу: г. [REDACTED], был предоставлен в постоянное пользование государственному предприятию «Севастопольский морской торговый порт» для строительства многоквартирного жилого дома, Севастопольским городским Советом выдан государственный акт о данном праве (т. 1, л.д. 45).

29 сентября 2005 г. между государственным предприятием «Севастопольский морской торговый порт» и ООО «Скальса» заключён договор об инвестиционном финансировании строительства жилого комплекса (т. 1, л.д. 50–52).

23 апреля 2010 г. ООО «Скальса» передало свои обязательства по указанному выше инвестиционному договору потребительскому кооперативу «Жилищно-строительный кооператив «Строим Вместе» (т. 1, л.д. 95–96).

Сведений о том, что государственное предприятие «Севастопольский морской торговый порт» прошло перерегистрацию в соответствии с российским законодательством, а также о ведении им деятельности на территории Российской Федерации не имеется.

Указанным выше обстоятельствам, свидетельствующим о том, что земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома выделялся в установленном на тот период законом порядке и дом не является самовольной постройкой, судебными инстанциями какой-либо оценки не дано.

Как следует из материалов дела, истцом полностью внесён паевой взнос, квартира построена.

При таких обстоятельствах бездействие кооператива по оформлению прав на земельный участок не должно нарушать право Кухтенко Б.А. на получение жилого помещения в собственность, являться основанием для возложения на граждан-членов строительного кооператива дополнительных

обременений и ущемления ранее возникших прав, которые признаны названным выше федеральным конституционным законом.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 30 марта 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 30 марта 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи