



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ18-248

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 января 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Валиева Булата Азатовича к ООО «ЭНБИЭМ-Стройсервис Недвижимость», ЗАО «Инвестиционная строительная Компания ЭНБИЭМ», ООО «ГлавМос-Риэлти», ООО «Кит Финанс Капитал», ООО «ДОРН» и Игнатъевой Людмиле Петровне о признании предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества основными договорами, признании права собственности на квартиру и машино-место, признании права собственности на доли в долевом строительстве жилья, признании права собственности отсутствующим, признании недействительными договоров об участии в долевом строительстве жилья, купли-продажи и залога прав (требований), признании права собственности отсутствующим, аннулировании записей о регистрации прав на недвижимое имущество,

по кассационной жалобе Игнатъевой Людмилы Петровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., выслушав Игнатъеву Л.П. и ее представителей – Григорьева Е.В., Некрасова О.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «ДОРН» - Соколенко Е.Н., представителя ООО «Кит Финанс Капитал» – Беленина С.В., также поддержавшего доводы кассационной жалобы, Валиева Б.А. и его представителя – Артамонова Е.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Валиев Б.А. обратился в суд с иском к ООО «ЭНБИЭМ-Стройсервис Недвижимость», ЗАО «Инвестиционная строительная Компания ЭНБИЭМ», ООО «ГлавМос-Риэлти», ООО «Кит Финанс Капитал», ООО «ДОРН» и Игнатъевой Людмиле Петровне о признании предварительных договоров купли-продажи недвижимого имущества основными договорами, признании права собственности на квартиру и машино-место, признании недействительными договоров об участии в долевом строительстве жилья, купли-продажи и залога прав (требований), признании права собственности отсутствующим, аннулировании записей о регистрации прав на недвижимое имущество.

В обоснование данных требований указано, что в соответствии с заключенными между истцом и ЗАО «Инвестиционная строительная Компания ЭНБИЭМ» предварительными договорами купли-продажи недвижимого имущества от 29 января 2008 г. и от 11 августа 2008 г. (с учетом дополнительных соглашений), которые в действительности являлись договорами о долевом участии в строительстве, ЗАО «Инвестиционная строительная Компания ЭНБИЭМ» приняло на себя обязательство передать в собственность Валиева Б.А. двухкомнатную квартиру, общей проектной площадью 121,2 кв. м, и машино-место, общей площадью 12,9 кв. м, в строящемся многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Срок передачи объектов недвижимости предусмотрен - не позднее июня 2014 г.

Валиев Б.А. полностью оплатил приобретаемые объекты недвижимости. Дом сдан в эксплуатацию, однако спорные квартира и машино-место истцу не переданы.

14 октября 2011 г. между ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» и ООО «ГлавМос-Риэлти» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, предметом которого являлось приобретение последним прав на жилые и нежилые помещения, в том числе, и на квартиру, подлежащую передаче Валиеву Б.А. Право собственности на спорную квартиру зарегистрировано за ООО «ГлавМос-Риэлти» 21 марта 2016 г.

16 ноября 2011 г. ООО «ГлавМос-Риэлти» заключило с КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) договор, по условиям которого спорная квартира включена в перечень объектов долевого строительства, находящихся в залоге прав (требований).

27 декабря 2010 г. между ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» и ЗАО «ДОРН» (в настоящее время - ООО «ДОРН») заключен договор участия в долевом строительстве, предметом которого являлось приобретение последним прав на нежилые помещения (52 машино-места), в том числе, на машино-место, подлежащее передаче истцу.

4 августа 2016 г. ООО «ДОРН» продала спорное машино-место Игнатъевой Л.П., за которой в установленном порядке зарегистрировано право собственности на это машино-место.

С учетом уточнений, Валиев Б.А. просил признать предварительные договоры купли-продажи недвижимого имущества договорами долевого участия в строительстве, признать недействительными договоры участия в долевом строительстве, заключенные между ЗАО «Инвестиционно-строительная компания ЭНБИЭМ» и ООО «ГлавМос-Риэлти», ООО «ДОРН», договор купли-продажи между ООО «ДОРН» и Игнатъевой Л.П., договор залога между КИТ Финанс Инвестиционный банк (ОАО) и ООО «ГлавМос-Риэлти» в части включения в договоры квартиры и машино-места, подлежащих передаче истцу, признать отсутствующим право собственности ООО «ГлавМос-Риэлти», Игнатъевой Л.П. на указанные квартиру и машино-место, признав за ним право собственности на них и аннулировав в Едином государственном реестре прав соответствующие записи о праве и обременении права.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 03 ноября 2015г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2017г., рассмотревшей дело по правилам производства в суде первой инстанции в связи с необходимостью привлечения к участию в деле ООО «ГлавМос-Риэлти», ООО «Кит Финанс Капитал», ООО «ДОРН» и Игнатъевой Л.П., решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено решение, которым иск удовлетворен.

В кассационной жалобе Игнатъевой Л.П. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2017 г. в части.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 октября 2018 г. Игнатъевой Л.П. восстановлен пропущенный процессуальный срок для подачи кассационной жалобы на указанное апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 7 декабря 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, в пределах доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, 8 августа 2008 г. между Валиевым Б.А. (принципал) и ООО «ЭНБИЭМ-Стройсервис Недвижимость» (агент) заключен агентский договор, по условиям которого агент от имени принципала осуществляет действия по приобретению в собственность истца недвижимого имущества в виде машино-места, площадью 12,9 кв. м, в строящемся многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED], стоимостью 1 164 000 руб., за агентское вознаграждение в размере 36 000 руб.

8 августа 2008г. между Валиевым Б.А. и ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» (поручитель) заключен договор поручительства, согласно которому поручитель обязался отвечать перед кредитором (ООО «ЭНБИЭМ-Стройсервис Недвижимость») за исполнение обязательств по пункту 2.1.5 агентского договора от 8 августа 2008 г. - осуществить за счет принципала расчет в сумме 1 164 000 руб. по заключенному принципалом с поручителем предварительному договору купли-продажи машино-места.

Валиевым Б.А. выполнены обязательства по оплате стоимости машино-места и агентского вознаграждения.

С учетом дополнительных соглашений от 12 июля 2010 г. и от 15 марта 2011 г., дата заключения основных договоров купли-продажи объектов недвижимости установлена - не позднее 14 июня 2014г. Основные договоры с истцом заключены не были.

Разрешение на ввод многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED], получено 6 февраля 2015 г.

27 декабря 2010 г. между застройщиком - ЗАО «Инвестиционно-строительная компания «ЭНБИЭМ» и ООО «ДОРН» заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик после ввода указанного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, обязался передать в собственность ООО «ДОРН» 52 машино-места в данном доме, в том числе, и машино-место, подлежавшее передаче Валиеву Б.А.

На основании договора купли-продажи объекта недвижимости от 4 августа 2016 г., заключенного между ООО «ДОРН» и Игнатъевой Л.П., последняя за 1 300 000 руб. приобрела в собственность спорное машино-место.

29 августа 2016 г. за Игнатъевой Л.П. зарегистрировано право собственности на данное машино-место.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанций исходил из наличия правовых оснований для признания договора купли-продажи спорного машино-места, заключенного между Игнатъевой Л.П. и ООО «ДОРН», недействительным, признания отсутствующим у

Игнатъевой Л.П. права на спорное машино-место с аннулированием соответствующей записи о государственной регистрации права.

При этом судебная коллегия сослалась на недобросовестное поведение ЗАО «Инвестиционно-строительная компания ЭНБИЭМ», заключившего договор долевого участия в строительстве с ООО «ДОРН», предметом которого являлось, среди прочего, подлежащее передаче по договору Валиеву Б.А. машино-место, впоследствии произведшего отчуждение спорного машино-места по договору купли-продажи в пользу Игнатъевой Л.П., что влечет признание договора купли-продажи от 4 августа 2016г. недействительным, признанию права Игнатъевой Л.П. отсутствующим и аннулированием соответствующей записи о праве.

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

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии со статьей 304 данного кодекса собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 52 совместного постановления Пленумов 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», зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующим.

Таким образом, возможность обращения с требованием о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим предоставлена только лицу, которое в соответствии с данными ЕГРП является собственником этого имущества и одновременно им владеет, в том случае, если по каким-либо причинам на данное имущество одновременно зарегистрировано право собственности за другим лицом.

Как следует из установленных судом обстоятельств дела, право собственности Валиева Б.А. на спорное машино-место зарегистрировано не было. Данным имуществом Валиев Б.А. не владел.

Кроме того, судом установлено, что право собственности на спорное машино-место зарегистрировано за Игнатьевой Л.П., которая пользовалась данным имуществом, ею оплачивались коммунальные платежи.

Данное обстоятельство в силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации имело существенное значение для правильного разрешения спора и должно было быть оценено судом.

Между тем, указанному обстоятельству суд не дал оценки и не применил нормы закона, подлежащие применению.

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» 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 (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

По смыслу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и указанных выше разъяснений, изложенных в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О судебном решении», обоснованным признается судебное решение, в котором всесторонне и полно установлены все юридически значимые для дела факты, подтвержденные доказательствами, отвечающими требованиям относимости, допустимости, достоверности и достаточности, а сами выводы суда соответствуют обстоятельствам дела.

На основании части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, на основании норм материального права, подлежащих применению (пункт 5

постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству»).

Кроме того, в соответствии с положениями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1). Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2). Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3). Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (часть 4).

В силу части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции указал на недобросовестное поведение ЗАО «Инвестиционно-строительная компания ЭНБИЭМ», заключившего договор долевого участия в строительстве с ООО «ДОРН».

Между тем, согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса 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.

Как установлено судом, Игнатевой Л.П. была внесена оплата за машино-место, что подтверждается платежным поручением и актом о взаиморасчетах, подписанных ООО «ДОРН» и Игнатевой Л.П. Машино-место было передано ей по акту приема-передачи объекта недвижимости. Приобретение машино-места осуществлялось не в целях перепродажи; машино-место использовалось для обеспечения удобства проживания в принадлежащей ей квартире. Игнатевой Л.П. оплачивались коммунальные платежи. В ЕГРН были внесены записи о том, что спорный объект недвижимости находился с 18 апреля 2016 г. в собственности ООО «ДОРН», с 8 августа 2016 г. - в собственности Игнатевой Л.П.

Доказательств того, что при заключении договора Игнатеева Л.П. должна была усомниться в праве продавца на отчуждение имущества, суду

не представлено.

Согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В связи с этим вывод суда о том, что Игнатьева Л.П. не может быть признана добросовестным приобретателем, поскольку ею не заявлялось требование о таком признании, нельзя считать правильным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

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 Краснодарского краевого суда от 14 ноября 2017 г. в части удовлетворения иска Валиева Б.А. к ЗАО «Инвестиционная строительная Компания ЭНБИЭМ», ООО «ДОРН», Игнатьевой Л.П. о признании недействительной сделки в отношении машино-места площадью 13 кв.м условный номер на этаже 20, расположенного на этаже минус 3.600 в подземном гараже – стоянке, кадастровый номер [REDACTED], расположенного по адресу [REDACTED], а также признании права собственности Игнатьевой Л.П. отсутствующим, аннулировании в ЕГРН записей о регистрации прав Игнатьевой и о признании за Валиевым Б.А. права собственности на указанное машино-место отменить, и в этой части дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]