



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-В12-10

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 апреля 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Апрятин Ю. К. [REDACTED], Апрятиной Н. А. [REDACTED] к ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент», ООО «Европа Траст» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация» о признании права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства

по надзорной жалобе представителя Апрятин Ю. К. [REDACTED], Апрятиной Н. А. [REDACTED] - Маралина [REDACTED] В. [REDACTED] на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 сентября 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Апрятин Ю.К. и Апрятиной Н.А. – Маралина С.В., поддержавшего доводы надзорной жалобы, представителя ЗАО «СК Строймонтаж» Левшинской В.В., представителя Правительства Москвы Ильенко О.Н., представителей Управления Росреестра по Москве Павчинского Д.К. и Гультияева К.С., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Апрятин Ю.К., Апрятин Н.А. обратились в суд с иском о признании права общей совместной собственности на долю в размере 973/421183 (0,2310%) в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по адресу: г. [REDACTED] в виде квартиры [REDACTED] общей площадью 95,7 кв.м, жилой площадью 25,4 кв.м, расположенной на 6 этаже в названном жилом доме, указав, что ими были исполнены все обязательства, предусмотренные условиями договора № К-ПИФ-129 от 16 апреля 2007 г., в соответствии с которым они получили права на квартиру [REDACTED], а ответчики в свою очередь не исполнили и не исполняют свои обязательства, в том числе по передаче им (истцам) указанной квартиры.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 сентября 2011 г., в удовлетворении исковых требований Апрятину Ю.К. и Апрятиной Н.А. отказано.

В надзорной жалобе представитель Апрятин Ю.К., Апрятиной Н.А. – Маралин С.В. просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ апелляционные, кассационные и надзорные жалобы и представления прокурора, не рассмотренные на день вступления в силу настоящего Федерального закона, рассматриваются по правилам, действовавшим на день их подачи в суд соответствующей инстанции.

Поскольку надзорная жалоба представителя Апрятин Ю.К., Апрятиной Н.А. – Маралина С.В., поданная 1 декабря 2011 г., не была рассмотрена на день вступления в силу указанного Федерального закона (т.е. на 1 января 2012 г.), то она рассматривается по правилам действовавшей ранее главы 41 ГПК Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 марта 2012 г. надзорная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, отзыв на надзорную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а судебные постановления – подлежащими отмене.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и

законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 ГПК Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что в настоящем деле нарушения такого характера были допущены судами первой и кассационной инстанций.

Судом установлено, что 16 апреля 2007 г. между Апрятиным Ю.К., Апрятиной Н.А. и ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент» заключен договор № К-ПИФ-129 об инвестировании строительства жилого дома с целью приобретения истцами квартиры с проектными характеристиками: №11 (тип «В»), ориентировочной общей площадью 158 кв.м, на 5 этаже (отметка 11,500 - 13,200), во 2 секции корпуса 5 в недостроенном доме по строительному адресу: г. [REDACTED].

17 августа 2007 г. между истцами и ответчиком было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору № К-ПИФ-129, по условиям которого истцы должны были оплатить и принять квартиру по указанному адресу ориентировочной площадью 101 кв.м.

Обязательства согласно условиям названного договора истцами исполнены в полном объеме, что подтверждает квитанция от 22 мая 2007 г. о перечислении суммы в размере [REDACTED] руб.; платежное поручение № 3 от 28 мая 2007 г. о перечислении суммы в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.; платежное поручение № 809 от 15 июня 2007 г. о перечислении суммы в размере [REDACTED] [REDACTED] руб. Указанные денежные средства поступили на расчетный счет ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент», ООО «Европа Траст» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация».

Согласно пункту 2.4 договора № К-ПИФ-129 от 16 апреля 2007 г. срок окончания строительства объекта – 4 квартал 2007 г.

ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент», ООО «Европа Траст» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация» в нарушение условий договора от 16 апреля 2007 г. обязанность по передаче квартиры в собственность Апрятину Ю.К. и Апрятиной Н.А. не исполнили ввиду того, что жилой дом не введен в эксплуатацию.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 29 марта 2010 г. за истцами было признано право на получение в собственность после окончания строительства и выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию отдельного жилого помещения в виде квартиры с проектными характеристиками: № 16 (тип «Г») ориентировочной проектной площадью 101 кв.м 6 этаж (отметка 16500) в 4 секции корпуса 5 в недостроенном жилом доме по строительному адресу: г. [REDACTED].

Отказывая в удовлетворении исковых требований о признании права на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, суд исходил из того,

что решением Никулинского районного суда г. Москвы от 29 марта 2010 г. за истцами было признано право на получение в собственность после окончания строительства и выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию отдельного жилого помещения в виде квартиры с указанными проектными характеристиками, то есть в порядке статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признано право собственности на квартиру, в связи с чем истцы фактически являются собственниками квартиры [REDACTED] в жилом доме по адресу: г. [REDACTED].

С выводом суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции, указав также, что с учетом того, что строительство названного объекта недвижимости до настоящего времени не завершено, объект в эксплуатацию не введен, законом не предусмотрена возможность признания права собственности на объект незавершенного строительства с определением доли пропорционально площадям, которые подлежали бы передаче по завершении строительства с последующей государственной регистрацией.

Кроме того, суд кассационной инстанции со ссылкой на положения Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» указал, что право собственности истцов как соинвесторов на недвижимое имущество, созданное в результате инвестиционного договора, не может возникнуть ранее распределения долей между участниками инвестиционного проекта. Выполнение соинвестором обязательств по финансированию инвестора влечет возникновение лишь права требовать от инвестора передачи находящейся в его собственности индивидуально-определенной части в объекте инвестиций.

Судебная коллегия считает, что такие выводы судебных инстанций нельзя признать правильными, поскольку они противоречат нормам материального права.

В соответствии со статьей 3 ГК Российской Федерации лицо вправе обратиться в суд за защитой своего нарушенного или оспариваемого права.

Способы защиты гражданских прав установлены статьей 12 ГК Российской Федерации, в соответствии с положениями которой защита гражданских прав осуществляется в том числе путем признания права.

Частью 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, в соответствии с указанной нормой материального закона объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу.

В соответствии со статьей 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно в том числе и по решению суда.

Согласно положениям статей 309, 310 ГК Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Исходя из положений приведенных правовых норм, определяющих основополагающие принципы исполнения гражданско-правовых обязательств и способы защиты гражданских прав, Апрятин Ю.К. и Н.А., надлежащим образом исполнившие свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе были рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору и со стороны ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент», ООО «Европа Траст» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ФОНД Федерация», а при неисполнении обязательства ответчиком вправе были требовать защиты своих прав в том числе и путем предъявления требования о признании за ними права на долю в общей долевой собственности в незавершенном строительстве объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

Однако суд не применил к отношениям сторон, возникшим в связи с неисполнением ответчиком условий договора от 16 апреля 2007 г., указанные нормы материального права.

Вывод суда о том, что в силу решения Никулинского районного суда г. Москвы от 29 марта 2010 г. истцы фактически являются собственниками квартиры [REDACTED] в жилом доме по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] является ошибочным, поскольку исковые требования истцов направлены на признание за ними права собственности на долю в незавершенном строительстве объекте гражданских прав в виде квартиры (статья 128 ГК Российской Федерации), а не на квартиру как на объект жилищных прав (статья 15 ЖК Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают

существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных названным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Как установлено судом первой инстанции, в настоящее время жилой дом по указанному адресу полностью построен, что подтверждается кадастровым паспортом, согласно которому степень готовности дома - 100 %.

Согласно заключению для присвоения адреса объекту недвижимости от 27 июня 2006 г. № 270-06-99/6-5 данному жилому дому присвоен адрес: г. [REDACTED], который зарегистрирован в адресном реестре г. Москвы.

В июле 2010 г. была проведена техническая инвентаризация вышеназванного жилого дома, составлен технический паспорт на весь жилой дом.

По утверждению истцов, в настоящее время они пользуются квартирой и являются членами созданного инвесторами жилого дома товарищества собственников жилья.

Между тем суд кассационной инстанции при наличии перечисленных выше установленных судом первой инстанции обстоятельств сделал вывод о том, что до настоящего времени строительство дома не завершено.

Кроме того, согласно абзацам 2 и 3 статьи 1 Федерального закона «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвестиции - это денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта; инвестиционная деятельность - это вложение инвестиций и осуществление практических действий в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

Следовательно, положения данного Федерального закона подлежат применению к правоотношениям, связанным с осуществлением предпринимательской деятельности и других видов деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта.

В соответствии с условиями основного договора, заключенного 16 апреля 2007 г. между Апрятиным Ю.К., Апрятиной Н.А. (покупатели) и ЗАО «КОНКОРДИЯ - эссет менеджмент» (продавец), продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить квартиру, имеющую на момент заключения договора следующие проектные характеристики: № 16 (тип «Г») ориентировочной проектной площадью 101 кв.м 6 этаж (отметка 16500) в 4 секции корпуса 5 в недостроенном

жилом доме по строительному адресу: г. [REDACTED], [REDACTED].

Таким образом, Апрятины Ю.К., Н.А. при заключении договора от 16 апреля 2007 г. не преследовали цели получения прибыли, в связи с чем к данным правоотношениям не подлежит применению Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В связи с этим ссылка суда кассационной инстанции на положения данного Федерального закона и вывод о том, что выполнение истцами обязательств по оплате указанной в договоре суммы влечет возникновение только права требовать от инвестора передачи находящейся в его собственности индивидуально-определенной части в объекте инвестиций, а не в самом объекте недвижимости, являются неправильными.

С учетом изложенного Судебная коллегия находит, что допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом кассационной инстанции вышеуказанные нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей. Данные нарушения могут быть исправлены только посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

На основании изложенного Судебная коллегия считает, что состоявшиеся по делу судебные постановления нельзя признать законными, в связи с чем они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Никулинского районного суда г. Москвы от 30 июня 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 сентября 2011 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи