



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 85 – В01 - 10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего судьи

Пирожкова В.Н.

судей

Г.В.Макарова

А.М.Маслова

рассмотрела в судебном заседании от 6 июня 2002 г. гражданское дело по иску Буслаевой Н.И. о признании права собственности на жилое помещение, о признании недействительными договора о совместной деятельности на долевое участие в строительстве жилья, приемно-передаточных актов, регистрационных удостоверений, выделении доли в общей собственности в денежном выражении по протесту Первого заместителя Председателя Верховного Суда РФ на постановление Президиума Калужского областного суда от 30 декабря 1999 г. и последующие судебные постановления по делу.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Макарова Г.В., объяснения Буслаевой Н.И., заключение прокурора Генеральной Прокуратуры РФ Гермашевой М.М., полагавшей протест подлежащим удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Буслаева Н.И. обратилась в суд с иском о признании права собственности на 110,84 кв.м – жилое помещение в д.147 по ул.Суворова в г. Калуге, к АОЗТ «Центр жилья Анта», Калужскому научно-техническому фонду АООТ «Калугаагропромсвязьстрой», Калужскому обществу инвалидов (КОИ), Андриевичу Ю.Н., Андронову В.Н., Саражинскому Э.В., Матросову Г.В., Мамедову И.Г., государственному предприятию (ГП) «Боти») о признании недействительными: договора № 6 от 7.06.94 г. о совместной деятельности на долевое участие в строительстве жилья и дополнительных соглашений к договорам, признании недействительными приемно-передаточных актов, регистрационных удостоверений, выделении доли в общей собственности в денежном выражении в сумме 720460 руб.

В обоснование иска указала, что 7.06.94 г. с АОЗТ «Центр жилья «Анта», выступающего в качестве подрядчика, заключила договор на долевое участие в строительстве дома по ул.Ломоносова г.Калуга в соответствии с которым оплатила стоимость двух квартир площадью 110,84 кв.м в сумме 33,25200 руб. (л.д.13 т.1). В соответствии с п.5 Договор мог быть изменен по соглашению сторон.

Во изменение данного договора 4.12.96 г. между теми же сторонами состоялась договоренность о совместном строительстве д.147 по ул.Суворова с зачетом внесенных денежных сумм по договору от 7.06.94 г. и обязательством подрядчика по окончании строительства передать в собственность истце одну 2-х комнатную и одну 3-х комнатную квартиру. Поскольку строительство дома было прекращено, Буслаева Н.И. просила признать за ней право собственности на долю в незавершенном строительстве, соответствующую размерам 2-х и 3-х комнатной квартир и выплатить их стоимость.

АОЗТ «Центр жилья «Анта» в нарушение ее прав передал объект незавершенного строительства дома по ул.Суворова ответчикам по договору от 3.12.96 г., которые заключили договоры о совместной деятельности с АООТ «Калугаагропромсвязьстрой» регистрационные удостоверения: № 800 на право собственности на д.147 по ул.Суворова, № 1058 – КОИ на право собствен-

сти на 42 квартиры в этом доме, № 1210 на 12 квартир КНТФ, № 320 АОЗТ «Центр жилья «Анта».

Решением Калужского районного суда от 24.05.99 г иск удовлетворен частично, в пользу истицы взыскано 450503 руб. 7 коп. Определением того же суда от 8.07.99 г. в порядке ст.204 ГПК РСФСР сумма, подлежащая взысканию проиндексирована и составила 550417 руб. 79 коп.

Оспариваемые договора и выданные на их основе регистрационные удостоверения признаны недействительными.

Постановлением президиума Калужского областного суда от 30.12.99 г. судебные постановления по делу были отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Решением Калужского районного суда Калужской области от 7.04.2000 г , оставленным без изменения определением судебной коллегии Калужского областного суда от 20.07.2000 г., в иске отказано.

В протесте, внесенном в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, ставится вопрос об отмене постановления Президиума областного суда от 30 декабря 1999 г. и последующих судебных постановлений по делу и оставлении в силе решения Калужского районного суда от 24 мая 1999 г. и определения этого же суда от 8 июля 1999 г.

Проверив материалы дела и обсудив доводы протеста, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями к отмене судебных постановлений в порядке надзора являются: неправильное применение или толкование норм материального права; существенное нарушение норм процессуального права, повлекшее вынесение незаконного решения, определения, постановления суда (ст.330 ГПК РСФСР).

Отменяя решение Калужского районного суда от 24.05.99 г. и определение того же суда от 8.07.99 г., Президиум указал на неправильное применение норм материального права и существенное нарушение норм процессуального права.

В частности, Президиум указал, что судом первой инстанции были неправильно определены правоотношения сторон.

Между тем правоотношения Буслаевой Н.И. и АОЗТ «Центр жилья «Анта» определены договором от 7.06.94 г. и договором от 4.12.96 г., заключенным во изменение первоначального договора от 7.06.94 г. (л.д.13, 10 т.1).

Судом правильно установлены правоотношения сторон по договору: Буслаева Н.И. оплатила стоимость 110,84 кв.м жилья в д.147 по ул.Суворова, а АОЗТ «Центр жилья «Анта» приняла на себя обязательство по окончании строительства передать истце в собственность 2-х и 3-х комнатные квартиры.

Таким образом Буслаева Н.И. реализовала свое право на приобретение жилья в частную собственность, предусмотренное п.5 ч.1 ст.19 Закона РФ от 24.12.92 г. «Об основах Федеральной Жилищной политики», осуществив финансирование строительства 2-х квартир.

Поскольку договор от 4.12.96 г. содержал изменение в части объекта договора, было указано, что объектом инвестирования 110,84 кв.м жилья является строящееся жилое здание по ул.Суворова д.147. Все основные условия, указанные в договоре от 7.06.94 г. (кроме объекта договора) сохранены.

В силу ст.453 ГК РФ при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

Кроме того, Президиум областного суда указал, что суд первой инстанции не принял во внимание то обстоятельство, что с другими ответчиками истица в договорные правоотношения не вступала, последние никаких обязательств перед ответчицей не принимали.

Однако, суд надзорной инстанции не учел, что отношения участников договора о совместной деятельности складываются в режиме общей долевой собственности и права самостоятельно осуществлять правомочия собственника на свою долю в общем имуществе, не нарушая прав и законных интересов других собственников.

В силу ст.246 ГК РФ распоряжение имуществом осуществляется по соглашению всех сособственников.

Заключение договора с другими инвесторами, АОЗТ произвело отчуждение имущества, в котором право на долю равную 110,84 кв.м принадлежит

истице. Безвозмездно передавая незавершенное строительство, АОЗТ действовало от своего имени, оно не вправе было распоряжаться долей в незавершенном строительстве, принадлежащей истице.

Таким образом суд первой инстанции, правильно определив правоотношение сторон и обстоятельства, имеющие значение для дела, применив нормы материального права, регулирующие обязательства сторон, вытекающие из договора, принял правильное по существу решение, для отмены которого в порядке надзора оснований не имелось.

Заключая договор о финансировании строительства двух квартир истица стала членом простого товарищества. Это обстоятельство установлено решением Калужского арбитражного суда от 16.08.98 г. и решением Высшего Арбитражного Суда (т.1 л.д.54-60, т.2 л.д.23-24).

Признав право собственности на долю в общем имуществе, суд правильно исходил из того, что по последующим договорам АОЗТ не вправе было погашать свои долги перед кредиторами за счет имущества, принадлежащего истице, поскольку это противоречит ч.5 ст.1044 ГК РФ.

Согласно приведенной норме решения, касающиеся общих дел товарищей, принимаются ими по общему согласию, если иное не предусмотрено договором простого товарищества.

Учитывая, что заключением последующих договоров нарушены права истицы, суд обоснованно в соответствии со ст.168 ГК РФ признал их недействительными, как не соответствующими закону.

Судом установлено, что доля в незавершенном строительстве д.147 по ул.Суворова, принадлежащая АОЗТ «Центр жилья «Анта» безвозмездно перешла к Калужскому обществу инвалидов, что является недействительной сделкой, по которой каждая сторона в силу ч.II ст.167 ГК РФ должна передать другой стороне все полученное по сделке. Учитывая невозможность исполнения в натуре (АОЗТ «Центр жилья «Анта» признана банкротом), возместить ее стоимость, а поэтому суд взыскал с Калужского общества инвалидов, как неосновательно обогатившегося по недействительной сделке в пользу Буслаевой Н.И. действительную стоимость ее имущества в сумме 550417 руб. 79 коп. и возврат госпошлины, а всего 551600 руб. 50 коп.

Судом правильно применены нормы материального права, а поэтому оснований к отмене решения суда не имелось.

На основании изложенного, руководствуясь ст.329 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Президиума Калужского областного суда от 30 декабря 1999 г. и все последующие судебные постановления отменить, оставив в силе решение Калужского районного суда от 24 мая 1999 г. и определение этого же суда от 8 июля 1999 г.

Председательствующий судья

Судьи