



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС22-1788

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

08 июня 2022 г.

Резолютивная часть определения объявлена 02.06.2022.
Полный текст определения изготовлен 08.06.2022.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Хатыповой Р.А. и Чучуновой Н.С.,

при участии представителей Заманлы Орхана Оруджа Оглы – Гусакова Л.Н. (доверенность от 26.07.2021), гаражно-строительного кооператива «Северный» Гусакова Л.Н. (доверенность от 14.07.2021), общества с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Перспектива» генерального директора Горлова Е.А. (протокол общего собрания участников общества от 18.07.2019 № 7), Чибисовой И.С. (доверенность от 08.11.2021),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Заманлы Орхана Орудж Оглы (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2021, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2021 и от 20.10.2021, постановления Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2021 и от 17.01.2022 по делу № А40-256417/2020,

УСТАНОВИЛА:

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная фирма «Перспектива» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее - Управление Росреестра), содержащегося в сообщении от

16.11.2020 № 77/009/273/2020-1336/1, об отказе в государственной регистрации права собственности на нежилое помещение – бокс № 682 с кадастровым номером 77:02:0009004:2706, расположенное по адресу: Москва, Сигнальный проезд, вл. 18; об обязанности Управления Росреестра осуществить государственную регистрацию права собственности Общества на указанное нежилое помещение.

Арбитражный суд города Москвы решением от 08.02.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2021 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2021, удовлетворил требования Общества.

Гаражно-строительный кооператив «Северный» (далее – Кооператив) и Заманлы Орхан Орудж Оглы, не участвовавшие в рассмотрении дела, в порядке статьи 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами на решение суда от 08.02.2021, ссылаясь на то, что данный судебный акт принят об их правах и обязанностях.

Названный суд постановлением от 20.10.2021, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.01.2022, прекратил производство по апелляционным жалобам Кооператива и Заманлы О.О.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Заманлы О.О., ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты и направить дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы с привлечением Заманлы О.О. и Кооператива к участию в деле в качестве третьих лиц.

Определением от 28.04.2022 судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л. жалоба Заманлы О.О. вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Общество просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

В судебном заседании представитель Заманлы О.О. и Кооператива поддержал доводы жалобы и указал, что суд апелляционной инстанции необоснованно прекратил производство как по жалобе Заманлы О.О., так и по жалобе Кооператива, о правах и обязанностях которых вынесены судебные акты, принятые по существу спора.

Представители Общества возражали против удовлетворения жалобы по основаниям, приведенным в отзыве.

Управление Росреестра, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации

Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителей Заманлы О.О., Кооператива и Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о наличии оснований для отмены принятых по делу судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности Общества на нежилое помещение – бокс № 682 с кадастровым номером 77:02:0009004:2706, расположенное по адресу: Москва, Сигнальный проезд, вл. 18, ссылаясь на то, что строительство бокса осуществлено на основании договора от 27.06.1995 № 17, заключенного заявителем (инвестором) и Кооперативом (застройщиком), о совместном финансировании, строительстве и эксплуатации многоэтажного гаража – стоянки и дополнительных соглашений к нему.

Управление Росреестра сообщением от 16.11.2020 отказало в государственной регистрации права собственности Общества на указанное помещение ввиду следующего: договор от 27.06.1995 № 17 по своей правовой природе является договором купли-продажи будущей вещи, поэтому государственной регистрации подлежит переход права собственности к заявителю от застройщика, принявшего на себя обязательства по передаче помещений инвестору; поскольку в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствуют сведения о зарегистрированном праве собственности застройщика на данный объект, необходимо предварительно зарегистрировать право собственности застройщика на это помещение, а затем инвестора.

Общество, считая незаконным отказ в государственной регистрации права собственности на объект недвижимости, обратилось в суд с настоящими требованиями, представив в материалы дела следующие документы: договор от 27.06.1995 № 17 с дополнительными соглашениями; разрешительную документацию на строительство и ввод в эксплуатацию гаража; акт от 20.12.2015 о частичной реализации по договору от 27.06.1995 № 17.

Суды трех инстанций, сославшись на статьи 198, 200, 201 АПК РФ, статьи 218, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), разъяснения, приведенные в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», пришли к выводу о том, что у Управления Росреестра не было законных оснований для отказа в государственной регистрации права собственности Общества на спорный объект, признали оспариваемый отказ незаконным и обязали Управление Росреестра зарегистрировать право собственности Общества на указанное в заявлении нежилое помещение.

Кооператив и Заманлы О.О., обратившись в порядке статьи 42 АПК РФ в суд апелляционной инстанции с апелляционными жалобами на решение от

08.02.2021, указали: данное решение принято об их правах и обязанностях, поскольку Заманлы О.О., являющийся членом Кооператива, 30.12.2011 полностью выплатил Кооперативу паевой взнос за гаражный бокс № 682, который передан ему в пользование и находится у него во владении с 2011 года, он несет бремя его содержания; акт от 20.12.2015 о частичной реализации по договору от 27.06.1995 № 17 в том виде и того содержания, который Общество представило в регистрирующий орган, Кооператив не подписывал; данный акт существенно отличается как по форме, так и по содержанию от аналогичных документов, подписанных сторонами по определению долей в отношении ранее построенных очередей гаражного комплекса.

Прекращая производство по апелляционным жалобам Кооператива и Заманлы О.О. на решение суда первой инстанции, апелляционный суд исходил из того, что заявление Общества рассмотрено по правилам главы 24 АПК РФ с учетом круга лиц исходя из категории спора; решение суда первой инстанции не содержит выводов, касающихся каких-либо прав или обязанностей в отношении Кооператива и Заманлы О.О.

Окружной суд согласился с выводами апелляционного суда, а также указал, что суд при рассмотрении заявления Общества исходил из предмета и оснований, изложенных в заявлении, проверил соблюдение процедуры регистрации с учетом представленного пакета документов; при этом спор о праве на имущество не разрешался.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

В силу части 1 статьи 16 АПК РФ на всей территории Российской Федерации вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда обладают свойством общеобязательности. Вступившим в законную силу судебным актом, содержащим выводы по существу дела, ликвидируется спор и отношениям участников этого спора придается правовая определенность.

Обязательность судебных актов не лишает лиц, не участвовавших в деле, возможности обратиться в арбитражный суд за защитой нарушенных этими актами их прав и законных интересов путем обжалования указанных актов (часть 3 статьи 16 АПК РФ).

Конституционный суд Российской Федерации в постановлении от 16.11.2021 № 49-П указал, что государственная защита прав и свобод человека и гражданина, включая судебную защиту (статьи 45 и 46 Конституции Российской Федерации), предполагает не только право лица обратиться в суд, иной юрисдикционный орган, но и возможность эффективно пользоваться теми полномочиями участника (стороны) разбирательства, которые дает ему процессуальное законодательство.

В соответствии со статьей 42 АПК РФ лица, не участвовавшие в деле, о правах и об обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным данным Кодексом. Такие лица пользуются правами и несут обязанности лиц, участвующих в деле.

Конституционный Суд Российской Федерации неоднократно указывал, что статья 42 АПК РФ направлена на защиту прав лиц, не участвовавших в деле, о правах и обязанностях которых принят судебный акт, и тем самым - на реализацию гарантированного статьей 46 Конституции Российской Федерации права на судебную защиту (определения от 22.12.2015 № 2963-О, от 29.05.2019 № 1422-О, от 28.11.2019 № 3140-О, постановление от 16.11.2021 № 49-П).

В части 1 статьи 257 АПК РФ предусмотрено, что право на обжалование не вступившего в законную силу решения в порядке апелляционного производства имеют как лица, участвующие в деле, так и иные лица в случаях, предусмотренных данным Кодексом.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2020 № 12 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» (далее – постановление Пленума № 12), к иным лицам, которые вправе обжаловать судебные акты в порядке апелляционного производства, в силу части 3 статьи 16 и статьи 42 АПК РФ относятся лица, о правах и об обязанностях которых принят судебный акт. В связи с этим лица, не участвующие в деле, как указанные, так и не указанные в мотивировочной и/или резолютивной части судебного акта, вправе его обжаловать в порядке апелляционного производства в случае, если он принят об их правах и обязанностях, то есть данным судебным актом непосредственно затрагиваются их права и обязанности, в том числе создаются препятствия для реализации их субъективного права или надлежащего исполнения обязанности по отношению к одной из сторон спора.

В пункте 2 постановления Пленума № 12 разъяснено, что в случае когда жалоба подается лицом, не участвовавшим в деле, суду надлежит проверить, содержится ли в жалобе обоснование того, каким образом оспариваемым судебным актом непосредственно затрагиваются права или обязанности заявителя. При отсутствии соответствующего обоснования апелляционная жалоба возвращается в силу пункта 1 части 1 статьи 264 АПК РФ. При рассмотрении дела по апелляционной жалобе лица, не участвовавшего в деле, арбитражный суд апелляционной инстанции определяет, затрагивает ли принятый судебный акт права или обязанности заявителя, и, установив это, решает вопросы об отмене судебного акта суда первой инстанции, руководствуясь частью 6.1 статьи 268, пунктом 4 части 4 статьи 270 АПК РФ, и о привлечении заявителя к участию в деле.

Из изложенного следует, что лицо, не участвовавшее в деле, должно обосновать довод о том, что оспариваемым судебным актом непосредственно затрагиваются его права или обязанности, создаются препятствия для реализации его субъективного права или надлежащего исполнения обязанности по отношению к одной из сторон спора.

В обоснование своего права на обжалование в апелляционном порядке решения суда первой инстанции от 08.02.2021 Заманлы О.О. сослался на то, что он как член Кооператива, полностью выплативший в 2011 году паевой взнос, в силу пункта 4 статьи 218 Гражданского кодекса стал собственником спорного

гаражного бокса, находящегося в его владении.

Пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса, закрепляющий, что внесение членом потребительского кооператива, другими лицами, имеющими право на паенакопления, полностью своего паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение служит основанием для приобретения права собственности на указанное имущество, направлен на защиту имущественных прав этих лиц (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 20.03.2007 № 196-О-О, от 19.06.2012 № 1134-О, от 21.11.2013 № 1824-О, от 24.03.2015 № 554-О и др.).

В силу пункта 2 статьи 8 (в редакции, действовавшей до 01.03.2013) и пункта 2 статьи 8.1 (действующей в настоящее время) Гражданского кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Так, согласно разъяснениям, приведенным в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), 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 Гражданского кодекса, пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса).

Аналогичные разъяснения содержатся в абзаце третьем пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Таким образом, в силу закона право собственности членов кооператива на недвижимое имущество возникает с момента полной выплаты паевого взноса и не зависит от государственной регистрации данного права. Последующая же государственная регистрация уже существующего у члена кооператива в силу прямого указания закона права собственности на помещение имеет лишь подтверждающее значение и необходима для совершения в будущем сделок в отношении данного объекта недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в данный реестр (части 3 и 4 статьи 1 Закона № 218-ФЗ). В связи с этим суд, рассматривая спор о законности действий регистрирующего органа по отказу в регистрации права и об обязанности последнего осуществить государственную регистрацию, должен установить

наличие у заявителя оснований возникновения права собственности на спорное имущество, определить круг лиц, права и законные интересы которых могут быть нарушены регистрацией, проверить, не имеется ли притязаний на недвижимое имущество.

Данный вывод следует из разъяснений, приведенных в пункте 56 постановления Пленума № 10/22.

В том случае, если суд такой круг лиц не определил, не привлек их к участию в деле, судебный акт об обязанности регистрирующего органа осуществить государственную регистрацию права может быть обжалован лицами, у которых имеются обоснованные правопритязания на спорное имущество.

Следует отметить, что при рассмотрении дела по существу Управление Росреестра указывало на необходимость проверки и оценки обстоятельств заключения Кооперативом и Обществом договора от 27.06.1995 № 17 о совместном финансировании, передачи инвестору прав на гаражный бокс в составе гаражного комплекса, введенного в эксплуатацию в 2014 году.

Поскольку суд первой инстанции, обязывая регистрирующий орган осуществить государственную регистрацию права собственности Общества на спорный гаражный бокс, сделал вывод о возникновении у заявителя права собственности на основании договора от 27.06.1995 № 17, заключенного с Кооперативом в качестве застройщика, без привлечения к участию в деле Кооператива (который не обращался вместе с Обществом в регистрирующий орган в целях регистрации права собственности последнего), данное лицо, оспаривающее наличие у Общества права на указанный объект, а также Заманлы О.О., считающий себя собственником этого объекта как член Кооператива, полностью уплативший паевой взнос и владеющий гаражным боксом, в силу статьи 42 АПК РФ вправе обжаловать решение от 08.02.2021.

С учетом представленных Заманлы О.О. и Кооперативом документов в обоснование права на обжалование решения от 08.02.2021, у апелляционного суда и поддержавшего его суда округа не было оснований для прекращения производства по апелляционным жалобам Кооператива и Заманлы О.О. на указанное решение со ссылкой на то, что этот судебный акт не принят непосредственно о правах и обязанностях данных лиц.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, не признав Заманлы О.О. и Кооператив лицами, имеющими право на обжалование решения от 08.02.2021, не рассмотрев по существу приведенные в обоснование их жалоб доводы и доказательства и оставив без изменения указанное решение, которым на регистрирующий орган возложена обязанность зарегистрировать право собственности Общества на спорный объект, не учли, что Управление Росреестра не сможет исполнить это решение, поскольку в ЕГРН в 2021 году внесена запись о праве собственности Заманлы О.О. на гаражный бокс № 682.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, нормы права, разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации и Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Заманлы О.О. и Кооператива, поэтому все принятые по делу судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное; привлечь к участию в деле Заманлы О.О. и Кооператив, проверить их доводы, касающиеся возникновения права собственности в отношении спорного гаражного бокса, и исследовать представленные ими доказательства; на основании установленных обстоятельств принять законное и обоснованное решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 08.02.2021, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2021 и от 20.10.2021, постановления Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2021 и от 17.01.2022 по делу № А40-256417/2020 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

И.Л. Грачева

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова