

## ВОСЬМОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

Дело № 88-7743/2020

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Кемерово

«23» июля 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего  
судей

Папушиной Н.Ю.,  
Жуленко Н.Л., Ковалевской В.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 54RS0002-01-2018-003339-07 по иску Кузнецова Виталия Алексеевича к Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской-35» о признании права собственности по кассационной жалобе Кузнецова Виталия Алексеевича на решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 27 марта 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 15 августа 2019 г.

Заслушав доклад судьи Папушиной Н.Ю.,

установила:

Кузнецов В.А. обратился с иском к Жилищно-строительному кооперативу «Дом на Сибирской-35» (далее – ЖСК «Дом на Сибирской-35»), с учетом уточнений в ходе судебного разбирательства, просил признать за ним право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021060:4243, расположенный по адресу: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), с измененными характеристиками, указанными в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 54-Ва54303000-252-2017 от 29 декабря 2017 г., этажностью 5-10, в размере 1374/100000 доли в праве общей долевой собственности. В обоснование требований истцом указано, что он является собственником недвижимой вещи, объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 54:35:021060:4243, адрес: г. Новосибирск, Железнодорожный район, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), размер доли составляет 1374/100000.

Ответчик, являясь застройщиком, осуществил изменение параметров объектов капитального строительства, выразившееся в пристройке к объекту незавершенного строительства (первая очередь) объекта (пристройка). В результате чего объект незавершенного строительства был изменен, кроме девяти этажного многоквартирного дома, ответчиком была возведена пристройка (очередь) этажностью в четыре этажа к объекту незавершенного строительства. При этом ответчик какие-либо права в отношении пристройки

к объекту незавершенного строительства за истцом не признает, отрицает наличие каких-либо прав у истца в отношении объекта недвижимого имущества с измененными характеристиками, обратился в суд с иском о взыскании с истца денежных средств на достройку дома,

Обращение Кузнецова В.А. к ЖСК «Дом на Сибирской-35» с требованием определить объем прав в отношении недвижимой вещи, измененной в результате строительства, выразившееся в изменении характеристик объекта незавершенного строительства, оставлено без ответа. Ответчик указывает на отсутствие права у истца на объект незавершенного строительства с измененными характеристиками, по существу, отрицает имущественное право истца.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» при осуществлении строительства объекта с измененными характеристиками не учтено, что строительство (создание) пристройки к объекту незавершенного строительства представляет собой акт распоряжения общей вещью. В настоящее время пристройка к объекту незавершенного строительства не является недвижимой вещью, не выступает в обороте самостоятельно, не является объектом гражданских прав, а является частью объекта незавершенного строительства, следует юридической судьбе указанного объекта. В связи с чем личность собственника, имеющего определенный объем вещных прав в отношении пристройки, являющейся частью объекта незавершенного строительства, определяется личностью собственника объекта незавершенного строительства.

Таким образом, при изменении первоначального объекта в связи с самовольной пристройкой к нему дополнительных помещений право собственника может быть защищено путем признания этого права в целом на объект собственности в реконструированном виде с указанием изменившейся площади, а не на пристройку к квартире либо дому. Признание за истцом права собственности на объект незавершенного строительства, измененный в результате возведения пристройки к объекту незавершенного строительства, влечет необходимость перераспределения долей в праве общей долевой собственности.

Решением Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 27 марта 2019 г. в удовлетворении требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 15 августа 2019 г. решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 27 марта 2019 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кузнецова В.А. изложена просьба об отмене обжалуемых судебных постановлений, как принятых с нарушением норм материального и процессуального права. Не соглашаясь с данной судами оценкой собранных по делу доказательств, податель жалобы повторяет доводы, изложенные в исковом заявлении и свои пояснения данные в ходе судебного разбирательства. Интерпретируя судебную практику, автор жалобы считает, что суды неправильно определили состав объекта

незавершенного строительства и, как следствие, не учли, что пристройка не может быть ничем иным как частью строящегося жилого дома, что повлекло неправильное применение норм материального права.

В судебное заседание лица, участвующие в деле, будучи надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения дела, в том числе публично, путем размещения соответствующей информации на официальном сайте суда (<http://8kas.sudrf.ru>), не явились, об отложении судебного разбирательства не просили. Учитывая разъяснения, данные в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 21 апреля 2020 г., принимая во внимание характер спора, руководствуясь статьей 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ), судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для её удовлетворения, исходя из следующего.

Согласно положениям части 1 статьи 379.7 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Правилами части 1 статьи 379.6 ГПК РФ определено, что кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

Судами установлено, что Кузнецов В.А. является собственником 1374/100000 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.).

Застройщиком многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.) с 1995 г. являлось ТОО «ПСО-1», которое решением Арбитражного суда Новосибирской области от 09 декабря 1998 г. признано банкротом.

ЖСК «Дом на Сибирской-35» создан 18 апреля 2014 г.; целью создания кооператива является удовлетворение потребностей граждан в достройке незавершенного строительством объекта капитального строительства по адресу: г. Новосибирск, ул. Сибирская, д. 35 (стр.), в жилье, управлении

эксплуатацией многоквартирного дома, его коммуникаций и инфраструктуры по указанному адресу.

30 сентября 2014 г. частью собственников объекта – Полуэктовым К.В., Гугучкиной Л.Н., Шавыриной Г.М., Медниковой Т.П., Медниковым В.Я., Слободчиковой К.В., Чайкиной О.М., Михайловой О.В., Стрелковой Л.В., Гребеньковым В.О., Досужей Г.А., Филиновой М.М., Савичевым В.В., Доброскок С.Ф., Суриковой Т.К., Михайловым О.А., Рузиным И.Г., Тименцевой С.Н., Беляевой О.М., Певницким А.И., Головиной С.П., Буревой Т.П., Отмаховым В.А., Долгановой Г.В., Шипицыной Р.Ю., Астаповой И.А., Карандиным Ю.П., Пароль В.А., Бовкун Ю.В., Грищенко В.В., Кем В.И., Шейфер А.А., Шинкевич И.В., Амирян А.А., Рауановой Л.З., Карандиным А.Ю., Десятовой Т.Б., Гашковым Ю.Г., Гребеньковым О.В., Буревым Н.И., Пряхиной О.П., Колоколовой О.В., Бондаренко Е.А., Пыкиным А.Е. заключено соглашение, по условиям которого собственники, как субъекты права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, решили поручить ЖСК «Дом на Сибирской-35» выполнить комплекс юридических и фактических действий, направленных на завершение объекта и сдачу его в эксплуатацию. Лица, подписавшие соглашение, приняли на себя обязательства обеспечить деятельность кооператива в качестве технического заказчика за счет целевых взносов собственников в размерах долей и на основании сметы. Указанные лица дали согласие Кему В.И., Полуэктову К.В. (арендаторам земельного участка) на заключение договора субаренды. Также дано согласие на пристройку к объекту дополнительных помещений, строительство подземной парковки, определить подрядчика и заключить договоры пр.

С 21 мая 2015 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» является застройщиком многоквартирного жилого дома. На момент возобновления строительства строительная готовность объекта составляла 45%.

29 декабря 2017 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Решением общего собрания собственников долей в общей долевой собственности на незавершенный строительством жилой дом от 29 ноября 2016 г. ЖСК, в том числе, поручена организация возведения объекта вспомогательного использования (ИТП с узлом учета холодной воды, тепла, щитовой и помещениями общественного назначения). Данное решение недействительным не признано. Источники финансирования по возведению строительной части строения вспомогательного использования с помещениями общественного назначения, ИТП, с узлом учета холодной воды, щитовой и помещений общественного назначения – за счет приема добровольных дополнительных взносов от членов кооператива, которые не имеют долгов по оплате достройки объекта по состоянию на 20 сентября 2016 г. и от юридических лиц, принимавших участие в финансировании достройки объекта № 1.

Земельный участок был передан в субаренду с согласия собственника для целей завершения строительства многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и автостоянкой.

21 мая 2015 г. ЖСК «Дом на Сибирской-35» выдано разрешение на строительство, которое в последующем продлено на срок до 31 января 2018 г. Наименование объекта, на строительство которого выдано разрешение, - многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды обеих инстанций исходили из того, что Кузнецов В.А. в финансировании строительства (возведения) объекта недвижимости вспомогательного использования (ИТИ с узлом учета холодной воды, тепла, щитовой и помещениями общественного назначения) не участвовал, денежные средства не вносил. При этом ранее Железнодорожным районным судом г. Новосибирска были рассмотрены требования ЖСК «Дом на Сибирской-35», решением по делу были взысканы с Кузнецова В.А. денежные средства на достройку дома в основной его части, на содержание дома, но такие требования не были заявлены в отношении пристроя. Судами также принято во внимание, что в качестве пристройки возведено отдельно стоящее здание, не имеющее с основным зданием общего фундамента, что подтверждается исследованным судами заключением. Оба строения не зависимы друг от друга, объединены одной стеной лишь с целью улучшения внешнего вида постройки и соблюдения санитарных норм правил.

Пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) определено, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

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 (пункт 4 статьи 218 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума № 10/22), граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 ГК РФ). В силу пункта 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

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 ГК РФ, пункт 4 статьи 1152 ГК РФ). Так, если наследодателю или реорганизованному юридическому лицу (правопреемнику) принадлежало недвижимое имущество на праве собственности, это право переходит к наследнику или вновь возникшему юридическому лицу независимо от государственной регистрации права на недвижимость.

Аналогичные разъяснения даны Верховным Судом Российской Федерации в пункте 3 постановления Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума № 25).

Таким образом, по общему правилу лицо приобретает право на вещь, созданную его иждивением. Применительно к лицу, являющемуся членом кооператива, момент приобретения права связан с выплатой паевого взноса за вновь создаваемое имущество. При этом лицо вправе рассчитывать исключительно на получение того имущества, которое соответствует его паю.

Отвергая притязания истца, суды указали, что доказательств создания пристройки иждивением Кузнецова В.А. представлено не было. Размер принадлежащей ему доли соответствует только трехкомнатной квартире, расположенной на 4-м этаже первого подъезда направо в незавершенном строительстве объекте (д. 35 стр.) по ул. Сибирская в г. Новосибирске, что исключает возможность признания за ним права на пристройку.

На основании пункта 1 статьи 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В том числе, гражданские права и обязанности могут возникать из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему, а также из решений собраний в случаях, предусмотренных законом (подпункты 1 и 1.1 статьи 8 ГК РФ).

В силу пункта 2 статьи 181.2 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников, кредиторов при банкротстве и других – участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Соответствующие нормативные разъяснения также содержатся в пункте 103 постановления Пленума № 25, согласно которым по смыслу пункта 1 статьи 2, пункта 6 статьи 50 и пункта 2 статьи 181.1 ГК РФ под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, т.е. определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Суды установили, что право собственности Кузнецова В.А. на долю в праве собственности на незавершенный строительством объект зарегистрировано 29 марта 2016 г. в установленном порядке. Однако еще 30 сентября 2014 г., т.е. до момента приобретения истцом доли в праве собственности, другими участниками общей долевой собственности было принято решение и заключено соглашение на пристройку к объекту незавершенного строительства дополнительных помещений, строительство подземной парковки. Учитывая существо отношений общей собственности, суды пришли к выводу, что данное решение обязательно для лица, ставшего участником общей собственности к моменту его принятия. Иное приводило бы к необоснованному ограничению прав других участников общей собственности и создавало бы необоснованный дисбаланс в реализации своих правомочий её участниками.

Последующим решением от 29 ноября 2016 г., принятое, в том числе в целях реализации соглашения от 30 сентября 2014 г., участники общей долевой собственности определили источники финансирования по возведению строительной части строения вспомогательного использования с помещениями общественного назначения, ИТП, с узлом учета холодной воды, щитовой и помещений общественного назначения. Принятие такого решения не противоречит положениям статьи 8 ГК РФ и пункта 2 статьи 1 ГК РФ, в силу которой граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Свобода гражданско-правовых договоров в ее конституционно-правовом смысле, как неоднократно отмечалось в решениях Конституционного Суда Российской Федерации, в частности в его Постановлениях от 06 июня 2000 г. № 9-П, от 01 апреля 2003 г. № 4-П, от 23 января 2007 г. № 1-П, предполагает соблюдение принципов равенства и согласования воли сторон. Следовательно, регулируемые гражданским законодательством договорные обязательства должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела.

Высшие судебные инстанции в пункте 1 постановления Пленума № 10/22 отметили, что поскольку в силу статьи 55 Конституции Российской

Федерации и пункта 2 статьи 1 ГК РФ гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат.

Следовательно, участники общей собственности вправе свободно определять судьбу принадлежащей им недвижимой вещи, включая решение вопроса о создании новой вещи или видоизменении существующей; определять источники средств для её создания и условия последующего распоряжения созданным имуществом. Учитывая это, доводы кассационной жалобы о том, что решение участников общей собственности не может служить основанием возникновения права, не могут быть приняты во внимание, как основанные на ошибочном толковании закона.

Не могут быть приняты во внимание и доводы кассационной жалобы о том, что пристройка к зданию является частью многоквартирного жилого дома, поскольку представленными доказательствами подтверждается её физическая обособленность в качестве самостоятельной недвижимой вещи. Само же по себе использование термина «пристройка» вне анализа его фактических объемно-планировочных характеристик не может служить основанием для включения данного строения в качестве составной части в многоквартирный жилой дом.

Иные доводы кассационной жалобы не опровергают выводов судов обеих инстанций, были предметом рассмотрения и оценки, не содержат оснований к отмене постановленных судами решений, а повторяют правовую позицию истца и по существу сводятся к выражению несогласия с произведенной судами оценкой обстоятельств дела и представленных по делу доказательств.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что каких-либо доводов, свидетельствующих о допущенных по делу нарушениях норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и оснований для отмены или изменения обжалуемых судебных постановлений кассационная жалоба не содержит, судебная коллегия не находит оснований для её удовлетворения.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Новосибирска от 27 марта 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 15 августа 2019 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Кузнецова Виталия Алексеевича без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

*(Handwritten signatures of the court members)*

Определение вступило в законную силу  
« 23 » мая 20 20 г.

КОПИЯ ВЕРНА  
Подпись судьи *(Signature)*  
Специалист *(Signature)*  
« 23 » мая 20 20 г.

Подлинный документ находится в материалах дела № 2-64/2019. Исполнено 23.05.2020