

**ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ**

Дело № 88-37057/2023
№ дела суда первой инстанции 2-836/2022
91RS0024-01-2021-006920-25

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Краснодар

12 декабря 2023 года

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Мельникова В.А.,

судей Кудрявцевой Е.Н., Лопаткиной Н.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Товарищества собственников жилья «Золотая Осень – ИР» к Цховребову Алану Харитоновичу, Цховребовой Алине Вячеславовне, Цховребовой Анжелике Вячеславовне о признании договора купли-продажи частично недействительным, признании права общей долевой собственности, истребовании имущества из чужого незаконного владения, прекращении права собственности,

третьи лица: администрация города Ялты Республики Крым, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, нотариус Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовь Константиновна, Публичное акционерное общество Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», финансовый управляющий Чебышев Сергей Александрович, Тадеева Майя Павловна, Авсарагова Галина Васильевна, Межрайонное отделение судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым, отделение судебных приставов по городу Ялте Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым, Управление Федеральной службы судебных приставов по Республике Крым,

по кассационным жалобам финансового управляющего Цховребова Алана Харитоновича – Чернышева С.А. и конкурсного управляющего ПАО Банк «ВВБ» в лице представителя по доверенности Лариной А.А. на решение

Ялтинского городского суда Республики Крым от 31 октября 2022 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 29 июня 2023 года.

Заслушав доклад судьи Мельникова В.А., пояснения представителя конкурсного управляющего ПАО Банк «ВВБ» по доверенности Лариной А.А., и представителя финансового управляющего Цховребова А.Х. по доверенности Анциферовой Е.С., которые поддержали доводы кассационных жалоб,

установила:

Товарищество собственников жилья «Золотая Осень-ИР» обратилось в суд с настоящим исковым заявлением, в котором, уточнив исковые требования, окончательно просило:

признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.01.2017, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной и Цховребовым Аланом Харитоновичем, в части отчуждения лестничных клеток № III, VII, VIII, X, лестниц а2, входящих в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1 А;

признать право общей долевой собственности жильцов многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А на лестничные клетки № III, VII, VIII, X, лестницы а2, входящие в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, дом 1 А, истребовав их из собственности Цховребова Алана Харитоновича;

прекратить право собственности Цховребова Алана Харитоновича на лестничные клетки № III, VII, VIII, X, лестницы а2, входящие в состав недвижимого имущества с кадастровым номером 90:25:010113:529, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А, и исключить регистрационную запись о его праве собственности на вышеуказанный объект из Единого государственного реестра недвижимости.

В обоснование иска ТСЖ «Золотая осень-ИР» указывало на то, что Цховребовой Анжелике Вячеславовне и Цховребовой Алине Вячеславовне

на праве общей долевой собственности принадлежало недвижимое имущество – нежилые помещения площадью 579,5 кв.м, расположенные по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, дом 1 А.

В дальнейшем вышеуказанное имущество было продано ими Цховребову А.Х. на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 30.01.2017, реестровый номер 1-51, удостоверенного нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Шедько Л.К. Однако, в состав недвижимого имущества площадью 579,5 кв.м с кадастровым номером №90:25:010113:529, находящегося в частной собственности физических лиц – ответчиков входят помещения первого и второго этажа: лестничные клетки № III, лестницы № VII, лестница лит. а2, лестничные марши № VIII, X, площадь которых согласно инвентаризационной ведомости составляет 50 кв.м., предназначенные для обслуживания более чем одного помещения многоквартирного дома, а потому в силу норм статьи 36 ЖК РФ относящиеся к общему имуществу совладельцев помещений многоквартирного жилого дома, в котором они находятся.

Решением Ялтинского городского суда Республики Крым от 31 октября 2022 года иски требования удовлетворены частично.

Признан недействительным договор купли-продажи от 30 января 2017 года, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной как продавцами и Цховребовым А.Х. как покупателем, удостоверенный нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовью Константиновной, реестровый номер 1-51, в части отчуждения лестничной клетки III площадью 26,9 кв.м., лестничной клетки VII площадью 20,1 кв.м., лестничной клетки VIII площадью 21,4 кв.м., лестничной клетки X площадью 21,1 кв.м., лестницы а2 (шириной 6,53 м).

Признано право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1А, на лестничную клетку III площадью 26,9 кв.м., лестничную клетку VII площадью 20,1 кв.м., лестничную клетку VIII площадью 21,4 кв.м., лестничную клетку X площадью 21,1 кв.м., лестницу а2 (шириной 6,53 м) в указанном многоквартирном жилом доме пропорционально площади принадлежащих каждому из них помещений.

В остальной части исковые требования оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 29 июня 2023 года решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 31 октября 2022 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе финансовым управляющим Цховребова А.Х. поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных актов по делу, с принятием нового, которым просил отказать в удовлетворении заявленных требований полностью, применив срок исковой давности. Кассатор указывает, что суды неправомерно отказали в применении срока исковой давности в рассматриваемом споре. Также в дополнениях к кассационной жалобе кассатор ссылается на то, что спорные лестницы и лестничные клетки отнесены судом к общему имуществу МКД ошибочно, поскольку их использование допускается как самостоятельных объектов.

В кассационной жалобе конкурсным управляющим ПАО Банк «ВВБ» поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных актов с принятием нового, которым просил отказать в удовлетворении заявленных требований полностью, применив срок исковой давности. Указывает, что ссылка в апелляционном определении на отсутствие заявления о применении срока исковой давности, является не состоятельной, поскольку не основан на документах, содержащихся в материалах дела. ПАО Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» и финансовый управляющий Чебышев С.А. выступающий от имени ответчика Цховребова А.Х. делали соответствующие заявления в своих возражениях на исковые требования.

В судебное заседание суда кассационной инстанции явились представитель финансового управляющего Цховребова А.Х. и представитель конкурсного управляющего ПАО Банк «ВВБ». Иные лица, участвующие по делу, в судебное заседание не явились, о времени и месте проведения судебного заседания извещены надлежащим образом.

Судебная коллегия в соответствии с частью 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, заслушав пояснения явившихся лиц, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, судебная коллегия по

гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

Согласно статье 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Цховребов А.Х. является собственником нежилых помещений площадью 579,5 кв.м., расположенных по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, кадастровый номер 90:25:010113:529.

Право собственности зарегистрировано 03 февраля 2017 года.

Право собственности на указанные помещения у Цховребова А.Х. возникло на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 13 января 2017 года, заключенного между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной в лице представителя и Цховребовым Аланом Харитоновичем в лице представителя, удостоверенного нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Л.К., реестровый номер 1-51.

Согласно п. 1 договора отчуждению подлежали нежилые помещения, находящиеся по адресу: Республика Крым, город Ялта, улица Яна Булевского, дом № 1а, общей площадью 579,5 кв.м. Опись объекта: помещения первой этажа с №1-1 по №1-9, с №1-11 по №1-20, лестничные клетки №III, №VII, лестницы лит. а2, общей площадью 261,2 кв.м.,

помещении второго этажа с №2-1 по №2-13, лестницы №VIII, №X, балкон лит. а3, общей площадью 318,3 кв.м.

Товарищество собственников жилья «Золотая Осень-ИР», ОГРН 1149102057653, является управляющей компанией многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а.

Истец, полагая, что по договору от 13 января 2017 года произошло отчуждение общего имущества совладельцев названного выше многоквартирного жилого дома (в части отчуждения лестничной клетки III, лестничной клетки VII, лестничной клетки VIII, лестничной клетки X, лестницы а2) обратился в суд с настоящим иском заявлением.

Определением суда от 03 марта 2022 года по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам Автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы по Республике Крым».

Согласно заключению эксперта от 18 мая 2022 года №041/035-2022 помещения лестничных клеток №III, VII, VIII, X многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, согласно материалам инвентаризационного учета, являются лестничными клетками.

Функциональное назначение помещений лестничных клеток №№III, VII, VIII, X (пространство внутри здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а) - размещение лестниц для осуществления перемещения по ступеням лестницы между помещениями первого и второго этажа.

По фактическому использованию лестничные клетки №№III, VII, VIII, X используются для размещения лестниц для осуществления перемещения по ступеням лестницы между помещениями первого и второго этажа.

При этом помещения лестничных клеток №№VII, X так же использовались, как помещения для размещения торгового объекта для продажи товаров и оказания услуг покупателям. В помещениях лестничных клеток размещены предметы торгового оборудования (стеллажи, шкафы).

Спорные помещения (помещения лестничных клеток №№III, VII, VIII, X) многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика

Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, не являются частями квартир и иных обособленных помещений.

Согласно материалам инвентаризационного учета, лестница «а2» является лестницей. Функциональное назначение лестницы «а2» - организация подъема и спуска по ступеням на первый этаж здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а с придомовой территории.

По фактическому использованию лестница «а2» так же используются для организации подъема и спуска по ступеням на первый этаж здания многоквартирного жилого дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а с придомовой территории.

Помещения лестничных клеток №№III, VII, VIII, X и лестницы «а2» многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Суд первой инстанции при разрешении данного спора, руководствуясь ст. 153, 154, 160, 166, 168, 289, 290, 420, 421, 422, 454 ГК РФ, ст. 36, 37 ЖК РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, разъяснениями Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статьи 67 ГПК РФ, пришел к обоснованному выводу о том, что нежилые помещения лестничной клетки III площадью 26,9 кв.м., лестничной клетки VII площадью 20,1 кв.м., лестничной клетки VIII площадью 21,4 кв.м., лестничной клетки X площадью 21,1 кв.м., лестницы а2 (шириной 6,53 м), являются общим имуществом многоквартирного дома по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Яна Булевского, д. 1а, принадлежат собственникам имущества в данном доме в силу прямого указания закона, ввиду чего признал за истцами право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на данное общее имущество, пропорционально площади принадлежащих каждому из них помещений, истребовав его у Цховребова А.Х. с прекращением права собственности на это имущество.

По указанным же мотивам суд признал незаконным договор купли-продажи от 30 января 2017 года, заключенный между Цховребовой Анжеликой Вячеславовной, Цховребовой Алиной Вячеславовной как продавцами и Цховребовым Аланом Харитоновичем как покупателем, удостоверенный нотариусом Ялтинского городского нотариального округа Республики Крым Шедько Любовью Константиновной, реестровый номер 1-51, в части отчуждения спорных нежилых помещений.

Суд апелляционной инстанции с такими выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции соглашается с выводами судов, изложенными в обжалуемых судебных постановлениях, поскольку они являются правильными, основаны на верном применении норм материального права, на представленных сторонами доказательствах, которым суды по правилам ст. 67 ГПК РФ дали надлежащую оценку.

Отказывая в применении срока исковой давности суд первой инстанции указал, что заявление о его применении от ответчиков не поступало, а было сделано третьим лицом Публичным акционерным обществом Банк «ВВБ» в лице Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», к которому не имеется оснований для предъявления ответчиком регрессного требования или требования о возмещении убытков, в связи с чем отклонил его.

Вместе с этим, суд первой инстанции также обоснованно пришел к выводу, что в настоящем случае срок исковой давности применению не подлежит, поскольку спорные лестничные клетки и лестницы в целом из владения совладельцев МКД не были, находятся в пользовании, поскольку служат для обслуживания прохода в данном жилом доме, входа в него.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 №64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» в судебном порядке рассматриваются споры о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания, в том числе в случаях, когда в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на указанное имущество.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), однако право индивидуальной собственности на общее имущество зарегистрировано в реестре за одним лицом, собственники помещений в данном здании вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

В связи с этим, ссылки кассаторов на неправомерность отказа в применении срока исковой давности в рассматриваемом споре подлежат отклонению.

Иные доводы кассаторов в целом сводятся к их несогласию с выводами судов, изложенными в обжалуемых судебных постановлениях, и направлены на иную оценку доказательств по делу. При этом аналогичные доводы ранее уже являлись предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и были мотивированно отклонены.

Поэтому приведенные в кассационных жалобах доводы не могут являться основанием к отмене постановленных по делу решения и апелляционного определения, поскольку в соответствии с ч. 3 ст. 390 ГПК РФ кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Результаты оценки доказательств судами обеих инстанций отражены в судебных постановлениях, в которых приведены мотивы, по которым суды пришли к соответствующим выводам.

Оценка представленных доказательств относится к компетенции судов первой и апелляционной инстанций (ст. 198 и ст. 330 ГПК РФ). Переоценка имеющихся в деле доказательств и установление обстоятельств, которые не были установлены судами первой и второй инстанции или были ими опровергнуты, не входит в полномочия суда при кассационном производстве.

Вопреки доводам кассаторов оспариваемые судебные акты являются законными и обоснованными, постановленными в соответствии с нормами

процессуального и материального права, регламентирующими спорные правоотношения.

Таким образом, обжалуемые судебные постановления сомнений в их законности с учетом доводов кассационных жалоб не вызывают, а предусмотренные ст. 379.7 ГПК РФ основания для их отмены или изменения в настоящем случае отсутствуют.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 31 октября 2022 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 29 июня 2023 года оставить без изменения, кассационные жалобы финансового управляющего Цховребова А.Х. и конкурсного управляющего ПАО Банк «ВВБ» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Четвертый кассационный суд
общей юрисдикции
проверено и
подписано
Судья
Секретарь