

Судом установлено...

Обзор судебной практики по гражданским делам Московского областного суда за 2009 г.

К жилищным правоотношениям не могут быть применены положения ст. 208 ГК РФ, так как нормы, содержащиеся в ст. 304, 305 ГК РФ, не могут применяться к требованиям о выселении нанимателя и членов его семьи из жилого помещения в общежитии. К жилищным правоотношениям подлежат применению положения ст. 196 ГК РФ, которые устанавливают срок исковой давности в три года.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22 июля 2009 г. № 215
(извлечение)

Бабушкинская квартирно-эксплуатационная часть (КЭЧ) района обратилась в суд с иском к О., П., Р. о прекращении договора найма, выселении из комнаты в общежитии по адресу: г. Истра-1, дом №, комната М без предоставления жилого помещения, снятии с регистрационного учета.

В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что спорное жилое помещение является общежитием, принадлежит на праве оперативного управления государственному учреждению и находится на балансе Бабушкинской КЭЧ района, являющейся структурой Министерства обороны РФ.

Данное жилое помещение предоставлено О. и членам его семьи в октябре 1994 г. в связи с прохождением О. военной службы по контракту в Вооруженных силах РФ в период с 5 августа 1983 г. по 28 марта 1995 г. В связи с увольнением О. на основании приказа ГВК ПВО от 20.03.1995 № 0185 с 28 марта 1995 г. из рядов Вооруженных сил РФ за невыполнение условий контракта он и члены его семьи подлежат выселению из занимаемого жилого помещения без предоставления другого жилого помещения и снятию с регистрационного учета.

О. исковые требования не признал, просил применить к возникшим правоотношениям срок исковой давности.

Ответчики П. и Р. в судебное заседание не явились.

Решением Истринского городского суда Московской области от 26 ноября 2008 г. требования Бабушкинской КЭЧ района удовлетворены, договор найма специализированного жилого помещения по адресу: Московская область, г. Истра-1, войсковая часть 63002, дом № N, комната M, с О., П. и Р. расторгнут, О., П. и Р. выселены из общежития без предоставления другого жилого помещения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 03.03.2009 решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе О. просит судебные постановления, состоявшиеся по данному делу, отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Московского областного суда от 22.06.2009 дело по надзорной жалобе О. передано для рассмотрения в президиум Московского областного суда.

Проверив материалы дела, заслушав заключение заместителя прокурора Московской области об удовлетворении жалобы, обсудив доводы надзорной жалобы, президиум находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В силу ст. 387 ГПК РФ 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.

Суд, удовлетворяя требования Бабушкинской КЭЧ района, исходил из того, что спорное жилое помещение является общежитием и предоставлено О. на период прохождения военной службы. Принимая во внимание, что отношения между войсковой частью и О. прекращены в связи с невыполнением О. условий контракта, суд, руководствуясь ст. 105 ЖК РФ, прекратил договор найма специализированного жилого помещения с ответчиками и выселил их из общежития без предоставления другого жилого помещения.

С данным выводом суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что спорное жилое помещение является общежитием и принадлежит Бабушкинской КЭЧ района на праве оперативного управления. Указанное жилое помещение предоставлено О. в октябре 1994 г. в период прохождения военной службы по контракту, являлось его постоянным местом жительства. О. и члены его семьи были вселены в жилое помещение, на имя О. открыт финансовый лицевой счет, О. производил оплату жилья

Согласно требованиям действовавшего на период вселения ответчиков в данную квартиру жилищного законодательства — ст. 50, 51 и 106 ЖК РСФСР — составление договора найма жилого помещения в письменной форме в обязательном порядке не требовалось, заключение такого договора осуществлялось путем открытия на имя нанимателя финансового лицевого счета.

При таких обстоятельствах возникшие между сторонами правоотношения являются жилищными и на момент увольнения О. из рядов ВС РФ (1995 г.) регулировались нормами ст. 107, 108, 110 ЖК РСФСР.

К жилищным правоотношениям не могут быть применены положения ст. 208 ГК РФ, так как нормы, содержащиеся в ст. 304, 305 ГК РФ, не могут применяться к требованиям о выселении нанимателя и членов его семьи из жилого помещения в общежитии. К жилищным правоотношениям подлежат применению положения ст. 196 ГК РФ, которые устанавливают срок исковой давности в три года.

Из материалов дела следует, что О. с 28 марта 1995 г. уволен из рядов ВС РФ за невыполнение условий контракта на основании приказа ГВК ПВО от 20.03.1995 № 0185.

Однако в суд с иском о прекращении договора найма жилого помещения и выселении О. и членов его семьи из спорного жилого помещения Бабушкинская КЭЧ района обратилась лишь 25 августа 2008 г. — более чем через 13 лет после прекращения (20 марта 1995 г.) О. военной службы в рядах ВС РФ.

При таких обстоятельствах и принимая во внимание заявление О. в судебном заседании 26 ноября 2008 г. о применении к возникшим правоотношениям срока исковой давности, вывод суда об удовлетворении заявленных требований нельзя признать правомерным.

В соответствии с ч. 2 ст. 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Допущенные судебными инстанциями при рассмотрении спора существенные нарушения норм материального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены принятых судебных постановлений и направлению дела на новое судебное рассмотрение.

Руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, президиум постановил:

решение Истринского городского суда Московской области от 26.11.2008, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 03.03.2009 отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд в ином составе суда.

По смыслу положений Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» выбор способа приватизации должен соответствовать цели продажи государственного и муниципального имущества в виде получения максимально выгодной для продавца и адекватной состоянию рынка цены. В этой связи наличие нескольких претендентов на приобретение подлежащего продаже муниципального имущества является предпосылкой для такого способа приватизации, как аукцион (торги).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
президиума Московского областного суда
от 5 августа 2009 г. № 255
(извлечение)

Ж. обратилась в суд с иском к Комитету по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района, Б. о признании недействительным договора купли-продажи (приватизации) здания общей площадью 184,10 кв. м с земельным участком площадью 2628 кв. м по адресу: Московская область, г. Пушкино, мкр Звягино, ул. Колхозная, д. № N, заключенного на основании публичного предложения Комитетом по управлению имуществом администрации Пушкинского района с Б., и применении последствий недействительности сделки.

В обоснование требований указала, что сделка заключена с нарушением требований ст. 2 и 23 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

С аналогичным иском в суд обратился Т.

Определением Пушкинского городского суда от 11.07.2008 дела объединены в одно производство.

Представитель Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района заявленные требования не признал, указав, что сделка совершена в соответствии с требованиями закона.

Б. в судебное заседание не явился.

Решением Пушкинского городского суда от 08.08.2008 в удовлетворении требований Ж. и Т. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28.10.2008 решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Ж. просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как постановленных с существенным нарушением норм материального права.

Судьей Московского областного суда 4 июня 2009 г. дело истребовано в Московский областной суд.

Определением судьи Московского областного суда от 17.07.2009 дело по надзорной жалобе Ж. передано для рассмотрения в президиум Московского областного суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, президиум находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии с требованиями ст. 387 ГПК РФ 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.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Ж. и Т. о признании сделки купли-продажи (приватизации) здания и земельного участка недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки, суд исходил из того, что при организации продажи (приватизации) спорного имущества посредством публичного предложения не были допущены нарушения требований действующего законодательства и все претенденты имели равные возможности для подачи заявок, однако договор купли-продажи был заключен именно с Б. как с лицом, первым подавшим заявку.

С данным выводом согласился суд кассационной инстанции.

Между тем с таким выводом суда первой и кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном применении и толковании норм материального права.

Как установлено судами обеих инстанций и следует из материалов дела, решение о приватизации посредством публичного предложения спорного имущества, находящегося в муниципальной собственности, принято в соответствии с постановлением главы Пушкинского муниципального района от 04.02.2008 № 81.

При этом подобный способ приватизации был избран вследствие того, что аукцион по продаже указанного имущества признан несостоявшимся.

Согласно п. 1 ст. 23 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» продажа государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения осуществляется в случае, если аукцион по продаже указанного имущества был признан несостоявшимся. Публичное предложение о продаже государственного или муниципального имущества является публичной офертой.

Право приобретения государственного или муниципального имущества принадлежит заявителю, который первым подал в установленный срок заявку на приоб-

ретенение указанного имущества по цене первоначального предложения. Указанная заявка удовлетворяется по цене первоначального предложения.

Заявка на приобретение государственного или муниципального имущества посредством публичного предложения подается заявителем по месту, указанному в информационном сообщении о продаже государственного или муниципального имущества.

Прием заявок на приобретение указанного имущества по цене первоначального предложения начинается с даты, объявленной в информационном сообщении. После регистрации первой заявки прием заявок прекращается.

Прием заявок завершается регистрацией первой заявки в журнале приема заявок с указанием времени ее поступления (число, месяц, часы и минуты).

Зарегистрированная заявка является принятием предложения (акцептом) о заключении договора купли-продажи государственного или муниципального имущества по цене предложения. Договор купли-продажи указанного имущества заключается в день регистрации заявки.

По смыслу указанной правовой нормы принявшим предложение о покупке имущества посредством публичного предложения является лицо, ранее других подавшее заявку на приобретение имущества.

Согласно информационному сообщению о приеме заявок прием заявок осуществляется с 11 марта 2008 г. до 21 апреля 2008 г. с 14-00 до 16-00 в Комитете по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района по адресу: Московская область, г. Пушкино, Московский проспект, д. 12/2, комн. 300.

Судом установлено, что 11 марта 2008 г. в 14-00 в кабинет 300 вошли пять претендентов, в том числе Б., Ж., Т., Н., действовавший от имени Ч., и одновременно подали пять заявок на участие в приватизации посредством публичного предложения.

Главным специалистом нормативно-правового отдела Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района К. первой зарегистрирована заявка Б., с которым впоследствии заключен договор купли-продажи нежилого здания площадью 184,10 кв. м, инвентарный номер 223:066-16128-а, лит. Б, Б1,Б2, б, б1, б2, Г, и земельного участка при здании площадью 2628 кв. м, кадастровый номер 50:13:08 02 08:0118.

Указывая на отсутствие нарушений закона при принятии и оформлении заявки на приватизацию имущества посредством публичного предложения, суд неправильно истолковал положения ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и не учел, что оспариваемая сделка противоречит закрепленному в ст. 2 указанного Федерального закона принципу равенства покупателей государственного и муниципального имущества и открытости деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления, поскольку в сложившейся

ситуации решение вопроса о том, кто имеет право на подачу первой заявки, фактически осталось на усмотрение лиц, уполномоченных на организацию продажи муниципального имущества, и по факту единственная заявка на приобретение спорного имущества была принята представителем Комитета по управлению муниципальным имуществом для последующей регистрации и оформления именно от Б.

Однако в решении суда не указано, на основании каких предусмотренных законодательством критериев Комитетом определялся претендент, от которого из общего числа явившихся претендентов подлежала принятию и регистрации первая заявка.

Между тем по смыслу положений ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» использование того или иного способа приватизации должно преследовать цель продажи государственного и муниципального имущества по максимально выгодной для продавца и адекватной состоянию рынка цене.

Наличие же нескольких претендентов на приобретение подлежащего продаже муниципального имущества является предпосылкой для такого способа приватизации, как аукцион (торги).

Допущенные судом и оставленные без внимания судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда существенные нарушения норм материального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены судебных постановлений.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, президиум постановил:

решение Пушкинского городского суда от 08.08.2008, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 28.10.2008 отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

Исковые требования о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации неподсудны мировому судье, поскольку дела по имущественным спорам, не подлежащим оценке, подсудны районному суду. Передача в собственность гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных на правах аренды, с расположенными на них гаражами осуществляется за плату.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ президиума Московского областного суда от 23 сентября 2009 г. № 308 (извлечение)

М. обратилась в суд с иском к администрации городского округа Жуковский о признании права собственности на земельный участок площадью 23,0 кв. м, находящийся под гаражом, принадлежащем ей на праве собственности, расположенном по адресу: Московская область, г. Жуковский, ул. Семашко, у дома № N. В обоснование требований указала, что с силу ст. 36 Земельного кодекса РФ, являясь собственником строения — гаража, имеет преимущественное право на предоставление ей земельного участка в собственность.

Ответчик выразил свою волю на передачу ей земельного участка указанной площади, однако в осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости отказано из-за расхождения в документах сведений о площади земельного участка. Земельный участок ей в собственность не передан.

Представитель ответчика требования не признал, пояснив, что в соответствии со ст. 28 Земельного кодекса РФ передача истице земельного участка должна быть произведена за плату.

Решением мирового судьи 54-го судебного участка Жуковского судебного района от 02.12.2008 исковые требования удовлетворены, за М. признано право собственности на земельный участок под гаражом.

Определением Жуковского городского суда от 13.03.2009 решение мирового судьи оставлено без изменения.

В надзорной жалобе глава администрации городского округа Жуковский просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, ссылаясь на их незаконность.

Определением судьи Московского областного суда 03.09.2009 дело передано для рассмотрения по существу в судебном заседании суда надзорной инстанции — президиума Московского областного суда.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устра-

нения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Президиум, проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, находит решение мирового судьи 54-го судебного участка Жуковского судебного района от 02.12.2008 и апелляционное определение Жуковского городского суда от 13.03.2009 подлежащими отмене по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что постановлением мэра г. Жуковского от 02.08.1993 № 1678 отцу истицы М.Р. был предоставлен в аренду земельный участок площадью 31 кв. м под строительство индивидуального гаража по адресу: г. Жуковский, ул. Семашко, у дома № N.

30.03.2002 М.Р. продал принадлежащий ему гараж своей дочери М., истице по делу, право собственности зарегистрировано в установленном порядке 15.04.2002.

Удовлетворяя требования М. о признании права собственности на земельный участок, расположенный под гаражом, суд исходил из того, что истица является собственником объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в установленном порядке, поэтому в силу ст. 36 ЗК РФ имеет право не только на использование соответствующей части земельного участка, занятой под строением, но и на безвозмездное получение ее в собственность.

С таким выводом согласился суд апелляционной инстанции.

Между тем с выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они не основаны на нормах земельного законодательства.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

По смыслу указанной правовой нормы, исключительное право на приватизацию земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений предполагает наличие федерального закона, устанавливающего порядок и условия такой приватизации, т.е. указанная норма должна применяться в системной связи с другими нормами настоящего Кодекса или нормами других федеральных законов.

Согласно п. 2 ст. 28 Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов РФ.

Из содержания п. 2.2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» следует, что собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков — до или после дня вступления в силу ЗК РФ.

Пунктом 1.1 ст. 36 ЗК РФ (в ред. Закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ) предусмотрено, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или в муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Таким образом, в силу действующего земельного законодательства бесплатное предоставление в собственность граждан находящихся у них на праве аренды земельных участков не предусмотрено.

При рассмотрении данного дела суд первой инстанции положения земельного законодательства оставил без внимания и не учел, что земельный участок, на котором расположен гараж, принадлежащий истице, предоставлялся на правах аренды. Кроме того, мировой судья разрешил заявленное истицей требование о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации.

Однако в соответствии с положениями ст. 23, 24 ГПК РФ дела по имущественным спорам, не подлежащим оценке, неподсудны мировому судье, так как подсудны районному суду.

Суд апелляционной инстанции допущенную судом первой инстанции ошибку в применении норм процессуального права не устранил, рассмотрел дело в апелляционном порядке, лишив тем самым стороны конституционного права, предусмотренного ст. 47 Конституции РФ, на рассмотрение дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом, т.е. на рассмотрение дела по первой инстанции Жуковским городским судом.

Допущенные существенные нарушения норм материального и процессуального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в Жуковский районный суд в качестве суда первой инстанции. Руководствуясь ст. 388, 390 ГПК РФ, постановил:

решение мирового судьи 54-го судебного участка Жуковского судебного района от 02.12.2008 и определение Жуковского городского суда от 13.03.2009 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Жуковский городской суд по первой инстанции.

Правоотношения сторон по исполнению договора долевого участия в строительстве жилого дома регулируются Законом РФ «О защите прав потребителей», который не содержит положений о претензионном, досудебном порядке урегулирования возникших в ходе выполнения договора разногласий сторон. Эти условия стороны могут предусмотреть в самом договоре. Положения ст. 29 Закона «О защите прав потребителей» позволяют потребителю при обнаружении недостатков выполненной работы потребовать от исполнителя возмещения расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами как в ходе выполнения работ по договору, так и по ее окончании.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ президиума Московского областного суда от 9 сентября 2009 г. № 286 (извлечение)

П. обратился в суд с иском к ООО «Компания СТК» о взыскании расходов в сумме 265 000 руб., понесенных им в связи с устранением недостатков работ, выполненных ответчиком в порядке исполнения договора долевого участия в строительстве жилого дома от 04.02.2006. Требования мотивировал тем, что в соответствии с условиями указанного договора ответчик обязался передать П. квартиру, в варианте отделки которой была предусмотрена установка деревянных окон тройного остекления с открыванием в одной плоскости, однако в квартире были установлены пластиковые стеклопакеты, что является недостатком обусловленных договором работ. Истец за свой счет заменил стеклопакеты, заключив договор со сторонней организацией, стоимость демонтажа и установка деревянных пакетов составила 265 000 руб.

Представитель ответчика исковые требования не признал, сославшись на то, что договором инвестирования предусмотрен досудебный, претензионный порядок урегулирования споров между сторонами, организация готова рассмотреть претензию после принятия дома в эксплуатацию.

Решением Мытищинского городского суда от 24.12.2008 исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 03.03.2009 решение суда отменено, принято новое решение об отказе в иске.

В надзорной жалобе П. просит об отмене кассационного определения суда по делу, ссылаясь на неправильное применение норм материального права к возникшим правоотношениям сторон: считает, что по условиям договора не предусмотрен обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Указывает также, что у суда второй инстанции не было процессуальных оснований для отказа в иске.

Определением судьи Московского областного суда от 18.08.2009 дело по надзорной жалобе П. передано для рассмотрения в президиум Московского областного суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, президиум находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений нижестоящих судов 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.

Как следует из материалов дела, 04.02.2006 между ООО «Компания СТК» и П. был заключен договор долевого участия в строительстве жилого дома, п. 5 которого предусмотрено, что заказчик — застройщик после окончания строительства передает дольщику трехкомнатную квартиру общей площадью 105,94 кв. м в варианте отделки, включающем окна деревянные тройного остекления с открыванием в одной плоскости.

По окончании строительства истцу была передана квартира, в которой были установлены не деревянные, а пластиковые окна.

П. самостоятельно с помощью сторонней организации демонтировал пластиковые окна и установил деревянные. Согласно договору с ООО «Торговый дом Хоббит» сумма работ составила 265 000 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком при исполнении договора были нарушены его условия по варианту отделки и истец, действуя в рамках положений ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», имел право на устранение недостатков работ силами третьих лиц с последующим возмещением понесенных затрат.

Отменяя судебное решение и принимая новое об отказе в иске, суд кассационной инстанции посчитал, что выводы суда противоречат условиям договора, в п. 3.4 которого указано о досудебном разрешении разногласий сторон, возникших при его исполнении. По условиям договора, которые, по мнению суда, не противоречат ст. 421, 422 ГК РФ, истец обязан был направить ответчику претензию об обнаруженных недостатках выполненных работ. Не получив от истца претензию, ответчик был лишен возможности устранить недостатки своими силами.

Выводы суда кассационной инстанции противоречат нормам материального права, регулирующим возникшие правоотношения сторон и буквальному толкованию условий самого договора.

Судами правильно при разрешении спора установлено, что возникшие правоотношения сторон по исполнению договора долевого участия в строительстве жилого дома подпадают под действие Закона РФ «О защите прав потребителей». Вместе с тем в положениях Закона не содержится требования претензионного, досудебного порядка урегулирования возникших в ходе выполнения договора разногласий сто-

рон. Это условие стороны могли предусмотреть непосредственно в заключенном договоре.

Согласно п. 3.4 договора инвестирования в случае возникновения каких-либо разногласий в ходе выполнения договора стороны принимают исчерпывающие меры к их урегулированию, при этом возможные претензии предъявляются в письменной форме.

Исходя из буквального толкования содержащихся в приведенном выше пункте договора слов и выражений, как того требует ст. 431 ГК РФ, не следует, что истец и ответчик установили обязательный досудебный порядок урегулирования спора, обуславливающий обращение в суд только после направления стороне, не исполнившей обязательство претензии, а также порядок, срок ее предъявления и рассмотрения.

Кроме того, придя к выводу о том, что сторонами установлен досудебный порядок урегулирования споров, у суда кассационной инстанции не было законных оснований к отказу в иске, поскольку в этом случае ст. 222 ГПК РФ предусматривает оставление заявления истца без рассмотрения, что дает ему возможность, устранив недостатки, вновь обратиться в суд за защитой нарушенного права.

Нельзя согласиться с обоснованиями вывода суда кассационной инстанции об отказе в иске также ввиду того, что сторонами до настоящего времени не подписан акт передачи квартиры П., поскольку положения ст. 29 Закона «О защите прав потребителей» позволяют потребителю при обнаружении недостатков выполненной работы потребовать от исполнителя возмещения расходов по устранению этих недостатков своими силами или третьими лицами как в ходе выполнения работ по договору, так и по окончанию.

Допущенные судом кассационной инстанции при рассмотрении данного дела существенные нарушения норм материального и процессуального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены определения суда кассационной инстанции.

Руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, суд постановил:

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 03.03.2009 отменить, дело направить на новое кассационное рассмотрение.

Для отнесения объекта к недвижимому имуществу помимо прочной связи с землей (ст. 130 ГК РФ) необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил на земельном участке, предоставленном для целей строительства, поскольку недвижимое имущество характеризует не только физическая, но и юридическая связь с землей, при отсутствии которой объект не может быть признан недвижимым имуществом.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ президиума Московского областного суда от 23 сентября 2009 г. № 307 (извлечение)

Орехово-Зуевский городской прокурор обратился в суд с иском в интересах муниципального образования «Городское поселение Куровское» Орехово-Зуевского района Московской области к Ж. и Т. о признании недействительной сделки купли-продажи от 26.05.2006 № 5-6/1-0, заключенной между ОАО «Куровской текстиль» и Ж., в результате которой в собственность ответчика перешел объект недвижимого имущества — «водорегулируемая система с каналами» общей площадью 43 га, расположенная по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, между садовым товариществом «Радуга», ул. Озерная и федеральной дорогой.

Прокурор также просил о применении последствий недействительности указанной сделки, прекращении права собственности ОАО «Куровской текстиль» на объект недвижимости — «водорегулируемая система с каналами», зарегистрированного 02.05.2006 УФРС по Московской области, о прекращении права собственности Ж. на данный объект недвижимости, обязанности УФРС по Московской области исключить из ЕГРП записи о регистрации № 50-50-24/018/2006-450 и № 50-50-24/012/2006-273, подтверждающие право собственности ОАО «Куровской текстиль» и Ж. на объект недвижимости — «водорегулируемая система с каналами».

В обоснование требований указал, что сделка не соответствует требованиям закона, поскольку ее предмет — «водорегулируемая система с каналами» — не является недвижимым имуществом и не подпадает под определение недвижимости, содержащееся в ст. 130 ГК РФ. Предметом сделки фактически является земельный участок площадью 43 га, на котором прорыты каналы (углубления в почве) и имеется колодец, в который стекает вода.

Регистрацией объекта «водорегулируемая система с каналами» как объекта недвижимого имущества нарушены права муниципального образования на земельный участок, поскольку заключение оспариваемой сделки служит основанием к приобретению Ж. права собственности на земельный участок площадью 43 га.

Ответчики иск не признали, пояснили, что ОАО «Куровской текстиль» как правопреемник Куровского производственного меланжевого объединения с 1982 г. вла-

дело объектом недвижимого имущества — «наружным водопроводом», который был приватизирован в 1992 г. вместе с остальным имуществом предприятия. Данный водопровод находится на земельном участке площадью 43 га, предоставленном в бессрочное пользование ОАО «Куровской текстиль».

Право собственности ОАО «Куровской текстиль» на данный объект недвижимости возникло в процессе приватизации и никем не оспорено. Кроме того, ОАО «Куровской текстиль» ликвидировано в связи с несостоятельностью (банкротством).

Представитель Т. иск не признал, указав, что не являлся ни правообладателем водопровода, ни стороной по оспариваемой сделке, в связи с чем является ненадлежащим ответчиком.

Решением Орехово-Зуевского городского суда от 16.10.2008 в удовлетворении иска к Ж. орехово-зуевскому городскому прокурору отказано. Т. из числа ответчиков исключен, производство по делу в отношении него прекращено.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23.12.2008 решение суда оставлено без изменения.

В надзорном представлении прокурор Московской области просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как постановленных с существенным нарушением норм материального права.

Определением судьи Московского областного суда от 01.09.2009 дело передано для рассмотрения по существу в судебном заседании суда надзорной инстанции — президиума Московского областного суда.

В соответствии с требованиями ст. 387 ГПК РФ 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.

Президиум, проверив материалы дела, обсудив доводы надзорного представления, находит состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

Отказывая орехово-зуевскому городскому прокурору в удовлетворении иска к Ж. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, прекращении права собственности на объект недвижимости, обязанности исключить из ЕГРП записи о регистрации, суд исходил из того, что собственник имущества (ОАО «Куровской текстиль»), право собственности которого на объект недвижимости «наружный водопровод» возникло в результате приватизации и было зарегистрировано в установленном законом порядке, вправе был распорядиться данным имуществом по своему усмотрению. Сделка по отчуждению имущества за-

кону не противоречит, и оснований, предусмотренных ст. 168 ГК РФ для признания ее недействительной, не имеется.

С данным выводом согласился суд кассационной инстанции.

Между тем с таким выводом суда первой и кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном применении и толковании норм материального права.

Так, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, установленных в законе.

По смыслу указанной правовой нормы для отнесения объекта к недвижимому имуществу помимо прочной связи с землей необходимо, чтобы этот объект был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил, на земельном участке, предоставленном для целей строительства, поскольку недвижимое имущество характеризует не только физическая, но и юридическая связь с землей, при отсутствии которой объект не может быть признан недвижимым имуществом.

Спорный объект — «наружный водопровод» («водорегулируемая система с каналами») расположен на земельном участке, выделенном Куровскому производственному меланжевому объединению для ведения подсобного хозяйства в соответствии с решением от 01.02.1993 № 156, принятым администрацией Орехово-Зуевского района.

Как следует из материалов дела, на основании оспариваемого договора купли-продажи от 26.05.2006 № 5-6/1-06 ОАО «Куровской текстиль» в лице конкурсного управляющего Т. передало в собственность Ж. объект — «водорегулируемую систему с каналами», расположенную на земельном участке площадью 43 га по адресу: Московская область, Орехово-Зуевский район, г. Куровское, между садовым товариществом «Радуга», ул. Озерная и федеральной дорогой.

Право собственности на «наружный водопровод», расположенный по указанному адресу, ОАО «Куровской текстиль» приобрело в порядке приватизации имущества арендного предприятия Куровского производственного меланжевого объединения в 1992 г.

При этом право собственности на объект «водорегулируемая система с каналами» зарегистрировано в ЕГРП за ОАО «Куровской текстиль» 02.05.2006 как ранее возникшее право с целью последующей регистрации перехода данного права к Ж.

Указывая на отсутствие нарушений закона при государственной регистрации ранее возникшего права ОАО «Куровский текстиль» на спорный объект, суд неправильно истолковал положения ст. 130 ГК РФ и не учел, что при приватизации имущества арендного предприятия Куровского производственного меланжевого объединения объект «наружный водопровод» не был включен в акт оценки стоимости зданий и сооружений как объект недвижимого имущества, а был учтен по акту оценки стоимости машин и оборудования и других основных средств подсобного хозяйства, т.е. изначально не рассматривался как недвижимое имущество.

Кроме того, в силу п. 6 ст. 14 Закона РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» план приватизации предприятия определяет способы и сроки приватизации, начальную цену предприятия, величину уставного капитала акционерного общества, рекомендуемую форму платежа (расчетов), но не дату и факт ввода в эксплуатацию объекта.

Согласно Постановлению Совета Министров СССР от 23.01.1981 № 105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов» объекты, законченные строительством в соответствии с утвержденным проектом и подготовленные к эксплуатации, предъявляются заказчиком (застройщиком) к приемке государственным приемочным комиссиям. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов оформляется актами. Датой ввода объекта в эксплуатацию считается дата подписания акта государственной приемочной комиссией (п. 1, 8 Постановления).

Однако акт государственной приемочной комиссии в отношении спорного объекта как объекта недвижимости в материалах дела отсутствует, и при государственной регистрации УФРС по Московской области ранее возникшего у ОАО «Куровской текстиль» права собственности на объект «водорегулируемая система с каналами» не предоставлялся, что противоречит положениям ст. 6, 25 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу которых право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Более того, наличие технического паспорта на спорный объект не означает придание ему статуса недвижимого и не влечет тех правовых последствий, с которыми закон связывает государственную регистрацию недвижимости и сделок с ней. Технические паспорта на объекты не являются правоустанавливающими документами, не могут служить доказательством создания таких объектов в качестве недвижимости, а содержат лишь описание их фактического состояния.

В силу положений ст. 13, 17, 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов регистрационная служба должна проверить, является ли спорный объект объектом недвижимости, и в случае, если он таковым не является, отказать в государственной регистрации.

Разрешая возникший спор, суд указанные выше положения Закона оставил без внимания, обстоятельства, связанные с созданием спорного объекта как объекта

недвижимого имущества не установил, надлежащей оценки действиям УФРС по Московской области, осуществившим государственную регистрацию ранее возникшего права ОАО «Куровской текстиль» на объект недвижимого имущества «водорегулируемая система с каналами» в нарушение требований закона, не дал.

Не основан на законе и вывод суда о том, что ст. 12 ГК РФ не предусмотрен избранный прокурором способ защиты нарушенного права как оспаривание регистрационной записи.

Как установлено судом, в результате государственной регистрации без достаточных оснований спорного объекта «водорегулируемая система с каналами» как объекта недвижимого имущества оспариваемая прокурором сделка была осуществлена как сделка с недвижимым имуществом и зарегистрированы права Ж. на это недвижимое имущество, следовательно, признание государственной регистрации права собственности ОАО «Куровской текстиль» на объект недвижимого имущества «водорегулируемая система с каналами» недействительной является способом защиты нарушенного права муниципального образования на земельный участок, на котором расположен спорный объект, так как позволяет восстановить положение, существовавшее до нарушения права, и пресечь действия, нарушающие право или создающие угрозу его нарушения.

Допущенные судом и оставленные без внимания судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда существенные нарушения норм материального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены судебных постановлений.

При таких данных решение Орехово-Зуевского городского суда от 16.10.2008 и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23.12.2008 подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст. 388, 390 ГПК РФ, постановил:

решение Орехово-Зуевского городского суда от 16.10.2008 и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 23.12.2008 отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

Отсутствие в ст. 57 ЖК РФ указания на срок, в течение которого жилье должно быть предоставлено гражданам, имеющим право на его внеочередное получение, свидетельствует о том, что указанной категории граждан оно должно быть предоставлено незамедлительно после возникновения соответствующего субъективного права на получение жилого помещения вне очереди, а не в порядке какой-либо очереди (по списку внеочередников).

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
президиума Московского областного суда
от 16 сентября 2009 г. № 299
(извлечение)

Д. обратилась в суд с иском к администрации Солнечногорского муниципального района Московской области об обязанности предоставить жилое помещение, пригодное для проживания и регистрации по месту жительства.

В обоснование заявленных требований истица ссылаясь на то, что занимаемое ее семьей с 1981 г. жилое помещение в жилом доме № N дер. Кривцово Солнечногорского района Московской области уничтожено в результате пожара, произошедшего в 1994 г. Предоставленное для временного проживания жилое помещение в жилом доме № N дер. Колтышево Солнечногорского района Московской области также было уничтожено в результате пожара, имевшего место 29.09.1998.

Д. и членам ее семьи администрацией Солнечногорского района Московской области для временного проживания было предоставлено помещение, расположенное в здании детского сада № 47 в дер. Колтышево Солнечногорского района Московской области.

Принимая во внимание, что данное помещение не является жилым, Д. обратилась в суд за защитой нарушенных жилищных прав.

Представитель ответчика исковые требования не признал.

Решением Солнечногорского городского суда Московской области от 26.02.2009 в удовлетворении требований Д. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 02.06.2009 решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе представитель Д. по доверенности, К., просит судебные постановления, состоявшиеся по данному делу, отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Московского областного суда от 24.08.2009 надзорная жалоба представителя Д. К. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции — президиума Московского областного суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, президиум находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В силу ст. 387 ГПК РФ 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.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что в период, когда истица с семьей лишились жилого помещения в результате пожара, действовали нормы ЖК РСФСР, не предусматривающие предоставления жилого помещения во внеочередном порядке при его уничтожении не в результате стихийного бедствия.

Кроме того, суд указал, что в соответствии с действующим законодательством истица, после внесения ее семьи в списки нуждающихся в получении жилья, также не имеет право на внеочередное получение жилой площади в связи с тем, что ею не представлено заключение комиссии о признании жилого помещения, уничтоженного в результате пожара, непригодным для проживания либо подлежащим сносу.

Предоставлением Д. жилого помещения вне очереди будут нарушены права других очередников, имеющих право на внеочередное предоставление жилой площади.

Суд кассационной инстанции согласился с этими выводами суда первой инстанции.

С данными выводами судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном толковании норм материального права.

Из материалов дела следует, что Д. с семьей по договору социального найма занимала жилое помещение в жилом доме № N дер. Кривцово Солнечногорского района Московской области, которое в 1994 г. было уничтожено в результате пожара.

Предоставленное для временного проживания жилое помещение в доме № N дер. Колтышево Солнечногорского района Московской области уничтожено в результате пожара, произошедшего в 1998 г.

Согласно имеющемуся в материалах дела акту обследования от 01.10.1998 жилой дом № N в дер. Колтышево Солнечногорского района Московской области как жилье непригоден.

Вступившим в законную силу решением Солнечногорского городского суда Московской области от 30.11.2005 суд обязал главу администрации Солнечногорского района Московской области поставить Д. и членов ее семьи на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Во исполнение данного решения постановлением главы Солнечногорского района Московской области от 20.02.2006 № 370 Д. и члены ее семьи поставлены на учет нуждающихся в жилых помещениях (номер очереди 1924) с правом внеочередного предоставления жилого помещения.

В соответствии с ч. 1 ст. 57 ЖК РФ жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, в порядке очередности исходя из времени принятия таких граждан на учет, за исключением установленных ч. 2 данной статьи случаев.

В силу п. 1 ч. 2 ст. 57 ЖК РФ вне очереди жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и ремонту или реконструкции не подлежат.

Данная норма закона не ставит право на внеочередное предоставление жилья в зависимость от наличия или отсутствия иных лиц, имеющих право на получение жилой площади вне очереди, от обеспечения жильем других очередников, от времени постановки на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, от включения в список граждан, имеющих право на получение жилого помещения вне очереди (список внеочередников), тем более от времени включения в список внеочередников. Нет в ней и указаний на предоставление жилья в порядке очередности лиц равной категории.

Отсутствие в законодательстве указания на срок, в течение которого жилье должно быть предоставлено гражданам, имеющим право на его внеочередное предоставление, свидетельствует о том, что жилье указанной категории граждан должно быть предоставлено незамедлительно после возникновения соответствующего субъективного права — права на получение жилого помещения вне очереди, а не в порядке какой-либо очереди (по списку внеочередников).

Иное толкование приведенных выше положений ст. 57 ЖК РФ противоречит прямо установленному данной нормой исключению из общего порядка очередности предоставления жилых помещений для лиц, жилые помещения которых признаны в установленном порядке непригодными для проживания и не подлежащими ремонту или реконструкции.

Принимая во внимание наличие в материалах дела акта обследования жилого дома, уничтоженного в результате пожара в 1998 г., решения суда, обязывающего главу администрации Солнечногорского района Московской области поставить Д. и членов ее семьи на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, и постановления главы Солнечногорского района Московской области № 370 от 20.02.2006, которым Д. и члены ее семьи поставлены на учет нуждающихся в жилых помещениях (номер очереди 1924) с правом внеочередного предоставления жилого помещения, и установление факта проживания Д. и членов ее семьи с 1998 г. в помещении детского сада № 47 в дер. Колтышево Солнечногорского района, отсутствие заключения комиссии о признании жилого помещения, уничтоженного в 1998 г. в ре-

зультате пожара, непригодным для проживания, не может служить безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований Д.

Допущенные судом при рассмотрении спора существенные нарушения норм материального права являются в силу ст. 387 ГПК РФ основаниями к отмене состоявшихся судебных постановлений.

С учетом изложенного и руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, суд постановил:

решение Солнечногорского городского суда Московской области от 26.02.2009 и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 02.06.2009 отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.