

ВС РФ О ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Президиум Верховного Суда РФ 16 февраля 2017 года выпустил первый в 2017 году Обзор судебной практики, содержащий, в частности, позиции по некоторым вопросам, возникающим в связи с правами на недвижимое имущество.

Ирина АФАНАСЬЕВА,

юрист практики

«Недвижимость. Земля. Строительство»,

юридическая фирма VEGAS LEX,

г. Москва

Изменение параметров находящегося в залоге объекта недвижимости не является основанием для прекращения ипотеки (п. 9 Обзора судебной практики ВС РФ от 16.02.2017 (далее – Обзор), Определение ВС РФ от 20.09.2016 № 18-КГ16-125). Гражданин обратился в суд с иском к банку о прекращении обременения в виде ипотеки жилого дома и земельного участка под ним. Договор ипотеки был заключен прежним собственником недвижимости в обеспечение обязательств по кредитному договору. Впоследствии заложенные объекты с согласия залогодержателя были приобретены истцом, при этом истец был уведомлен о наличии обременения в отношении приобретаемого имущества.

Заявленные искиые требования истец мотивировал тем, что фактические параметры недвижимости на момент приобретения не соответствовали имевшимся на нее документам. Судебной строительно-технической экспертизой, проведенной по делу, установлено, что площадь, этажность находящегося на земельном участке здания не соответствуют сведениям, содержащимся в договоре ипотеки и в ЕГРП. Истец посчитал, что при таких обстоятельствах обременение наложено на несуществующий объект, что является основанием для прекращения ипотеки.

Удовлетворяя искиые требования, суды первой и апелляциионной инстанций пришли к выводам о том, что, поскольку фактические параметры заложенного объекта не соответствуют тем, что содержатся в документах и ЕГРП, объект обладает признаками самовольной постройки, в связи с чем сделка по передаче объекта в залог не соответствует закону.

Высшая судебная инстанция не согласилась с такими выводами, указав, что на момент заключения договора ипотеки содержащееся в нем описание предмета ипотеки соответствовало закону, а также имеющимся документам, сведениям, содержащимся в ЕГРП, а названный договор купли-продажи заключен с указанием в нем именно тех параметров жилого дома, которые содержались в ЕГРП, и впоследствии истцом не оспаривался.

Верховный Суд указал, что изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу положений ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога. При этом высшая судебная инстанция разъяснила, что, независимо от момента изменения предмета ипотеки ,такое изменение само по себе не может служить основанием для прекращения ипотеки. Закон не требует для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки, и регистрации этих изменений.

Приведенная Верховным Судом позиция не является принципиально новой. Напомним, что ранее ВАС РФ занимал аналогичную позицию (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90).

Недвижимость включается в наследственную массу, если наследодатель подал все документы, необходимые для приватизации, но не успел оформить право собствен-

ности на имущество (п. 10 Обзора, Определение ВС РФ от 26.07.2016 № 13-КГ16-9). Гражданин обратился в суд с требованиями о признании в порядке наследования по закону права собственности на долю в праве собственности на квартиру. В обоснование заявленных требований истец указал, что он является наследником имущества матери, которая была нанимателем указанной квартиры по договору социального найма.

Из обстоятельств дела следует, что при жизни наследодатель намеревалась приватизировать квартиру, обратившись в БТИ за изготовлением технического паспорта на нее, необходимого для оформления договора безвозмездной передачи жилья в собственность, однако не успела собрать весь комплект документов и обратиться с заявлением о приватизации. По мнению истца, спорная квартира должна была войти в состав наследуемого имущества.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении искиых требований было отказано, однако суд апелляциионной инстанции отменил решение суда первой инстанции и принял по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных искиых требований.

Верховный Суд не согласился с решением суда апелляциионной инстанции, указав, что поскольку на момент смерти наследодателя сбор документов, необходимых для приватизации квартиры, не был завершен, заявление о приватизации с необходимыми документами не было подано, наследодатель не выразила свою волю на приватизацию занимаемого жилого помещения. Другие способы выражения наследодателем воли на приватизацию жилого помещения (выдача доверенностей на приватизацию, получение части документов для приватизации, устные заявления в разговорах с родственниками и знакомыми о необходимости и желании приватизировать жилое помещение и т. п.) без обращения при жизни с заявлением о приватизации и необходимыми для этого документами в уполномоченный орган правового значения не имеют.

При указанных обстоятельствах Верховный Суд посчитал, что не имеется оснований для включения в наследственную массу спорной квартиры. Таким образом, необходимо учитывать, что возможность включения жилого помещения в наследственную массу по требованию наследника допускается лишь в том случае, когда наследодатель, желавший приватизировать жилое помещение, подал заявление о приватизации (и все необходимые для этого документы) и не отозвал его.

Само по себе намерение гражданина приватизировать жилое помещение в отсутствие с его стороны обязательных действий, направленных на это, не может служить правовым основанием для включения жилого помещения после смерти гражданина в наследственную массу и признания за наследником права собственности на такое жилое помещение.

Указанная позиция согласуется с ранее данными разъяснениями высшей судебной инстанции в п. 8 Постановления Пленума ВС РФ от 24.08.1993 № 8, согласно которым гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на первом этапе жилищных реформ, если они обратились с таким требованием, но по не зависящим от них причинам были лишены возможности оформить права на жилье. При этом Верховным Судом уточнены критерии, в каких случаях подобное обращение наследодателя будет иметь правовое значение для приобретения наследником прав на недвижимость.

Для приобретения в собственность недвижимости по льготным основаниям заявитель должен соответствовать всем критериям, с которыми закон связывает возникновение

такого права (п. 22 Обзора, Определение ВС РФ от 16.12.2016 по делу № 305-КГ16-12198). Предприниматель обратился в арбитражный суд с требованиями о признании незаконным отказа Департамента городского имущества города Москвы в предоставлении государственной услуги по льготному выкупу нежилых помещений. Основанием для отказа в предоставлении государственной услуги явилось то, что на момент обращения заявитель не соответствовал предусмотренным законом критериям, которые дают субъектам малого и среднего предпринимательства право на приобретение имущества из публичной собственности на льготных условиях. В частности, заявитель не обладал статусом индивидуального предпринимателя на протяжении всего срока временного владения и пользования объектом недвижимости на основании договора аренды, предусмотренного законом для возникновения указанного права (в течение двух и более лет).

Суды первой и апелляциионной инстанции отказали в удовлетворении заявленных требований. Однако суд кассационной инстанции отменил вынесенные по делу судебные акты, посчитав, что установление для заявителя, занимающегося предпринимательской деятельностью с момента заключения договора аренды, ограничения в реализации права на приобретение арендованной им недвижимости, связанное с длительностью регистрации в качестве предпринимателя, не соответствует целям и задачам закона, направленного на поддержку субъектов малого предпринимательства.

Верховный Суд не согласился с таким вольным толкованием закона судом кассационной инстанции и указал, что возникновение права на льготный выкуп арендуемого имущества поставлено законом в зависимость от наличия действующих арендных отношений в течение двух и более лет по состоянию на 1 июля 2015 года именно с субъектом малого и среднего предпринимательства. Таким образом, период, в течение которого заявитель состоял в арендных отношениях с Департаментом без наличия статуса индивидуального предпринимателя, не должен засчитываться в установленный законом срок, поскольку в указанный период заявитель не соответствовал критериям, установленным законом. В этой связи на момент обращения у заявителя отсутствовало право на выкуп арендованного имущества.

При занятии одним из собственников помещения в многоквартирном жилом доме без согласия остальных собственников на него может быть возложена обязанность привести это помещение в первоначальное состояние (п. 23 Обзора, Определение ВС РФ от 05.12.2016 по делу № 304-ЭС16-10165). Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с иском к банку об истребовании из незаконного владения помещения общего пользования, расположенного на первом этаже жилого здания, обязании привести его в первоначальное состояние и передать истцу по акту приема-передачи, а также о взыскании с ответчика неосновательного обогащения.

Заявленные требования товарищество мотивировало тем, что банк, являясь собственником нежилого помещения, расположенного на первом этаже дома, самовольно занял помещение вестибюля, которое является местом общего пользования в этом доме, используя его в своих интересах в качестве офиса и не внося соответствующую плату, чем нарушил права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома.

Судом первой инстанции заявленные требования удовлетворены. Суд апелляциионной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, пришел к выводу о нарушении ответчиком лишь

ограничения свободного доступа собственников жилья в спорное помещение, в связи с чем посчитал способом восстановления их нарушенных прав обязание ответчика демонтировать металлическую дверь и передать собственникам ключи от помещения в вестибюль, не усмотрев при этом нарушения со стороны ответчика в виде размещения принадлежащего ему имущества в помещении общего пользования. При этом суд апелляциионной инстанции отменил решение суда в части взыскания с банка неосновательного обогащения, указав, что товарищество имеет право требовать компенсации расходов, понесенных на содержание общего имущества, пропорционально доле общего имущества в многоквартирном доме.

Верховный Суд отменил вынесенные по делу судебные акты и оставил в силе решение суда первой инстанции, указав, что решение общего собрания собственников указанного многоквартирного дома о предоставлении спорного помещения в пользование только ответчику для осуществления им в нем своей деятельности и проведения для этих целей ремонта, не принималось.

В отсутствие соблюдения установленного порядка пользования общим имуществом Верховный Суд сделал вывод о том, что судом первой инстанции обоснованно оценены действия ответчика как повлекшие ограничение доступа иных лиц в помещение и нарушающие права общей долевой собственности.

При оценке выводов судов апелляциионной и кассационной инстанций о надлежащих способах защиты нарушенных прав и объеме их восстановления Верховный Суд отметил, что суд первой инстанции обоснованно исходил из соответствия избранным истцом способам защиты нарушенному праву, возложив на ответчика обязанность по приведению помещения в первоначальное состояние, существовавшее до наруше-

Изменение предмета ипотеки не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу положений ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога

ния права, с последующей передачей его истцу. Таким образом, как указала Судебная коллегия, удовлетворение требования в сформулированном истцом виде не может нарушать прав ответчика, поскольку оно не возлагает на него дополнительные обязанности, кроме тех, которые направлены на восстановление прежнего состояния помещения, незаконно измененного им самим.

При этом Верховный Суд сослался на ранее сформулированную Президиумом ВАС РФ позицию по делу от 25.10.2012 № 5910/11 о праве собственника общей долевой собственности требовать восстановления прежнего состояния общего имущества, существовавшего до нарушения права другим собственником, а также сослался на необходимость оценки действий сторон с точки зрения их добросовестности на основании п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25.

Участник долевой собственности, осуществивший неотделимые улучшения недвижимости с соблюдением порядка использования общего имущества, имеет право на увеличение своей доли в праве собственности (п. 24 Обзора, Определение ВС РФ от 27.12.2016 по делу № 308-ЭС16-10315). Общественная организация обратилась в суд с иском к обществу о признании права на долю в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. Заявленные требования были мотивированы тем, что в результате проведенных истцом реконструкции

и технического переоборудования спорного помещения его общая площадь увеличилась. Требования основывались на положениях ч. 3 ст. 245 ГК РФ, согласно которым участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что для изменения долей в общей собственности в связи с произведенными неотделимыми улучшениями недвижимого имущества необходимо наличие соглашения сособственников об изменении долей вследствие произведенных улучшений имущества. Поскольку такого соглашения между сторонами не было достигнуто, суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований.

Не соглашаясь с указанными выводами, суд апелляциионной инстанции учел наличие согласования вторым собственником проекта работ по улучшению спорного помещения и учел иную переписку сторон, которая свидетельствовала о наличии согласия общества на проведение указанных работ.

С учетом указанных обстоятельств суд апелляциионной инстанции пришел к выводу о соблюдении истцом порядка пользования общим имуществом согласно ст. 245, 247 ГК РФ и возникновении у истца права на увеличение доли в праве общей долевой собственности на спорное помещение.

Суд кассационной инстанции отменил вынесенный по делу апелляциионной инстанции судебный акт и оставил в силе решение суда первой инстанции.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ посчитала, что неотделимые улучшения общего имущества произведены с соблюдением установленного

его собственниками порядка пользования, без возражений одного участника общей долевой собственности на их выполнение за счет другого участника, что дает лицу, которое произвело неотделимые улучшения, право требовать увеличения его доли в праве на общее имущество.

При этом, как отметил Верховный Суд, указанные положения ч. 3 ст. 245 ГК РФ в качестве основания для изменения доли предусматривают сам факт выполнения одним сособственником неотделимых улучшений общего имущества при условии соблюдении порядка пользования общим имуществом, то есть при согласии на выполнение неотделимых улучшений всеми иными сособственниками. Наличие специального соглашения между сособственниками для этого указанной нормой не предусмотрено.

Иной подход, по мнению высшей судебной инстанции, повлечет нарушение прав одного участника общей долевой собственности, за свой счет улучшившего общее имущество с согласия другого участника, имущественная оценка доли которого возросла в результате таких улучшений.

Не секрет, что споры на почве наличия либо отсутствия надлежащего согласования проведенных в помещениях неотделимых улучшений возникают часто и практика разрешения подобных споров судами весьма неоднозначная. Сформированная Верховным Судом позиция, безусловно, привнесет некоторую определенность в критерии оценки судами аналогичных вопросов. ➤