



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ14-136

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.,  
Киселёва А.П., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Полищук В.А. к Дюкиной О.В., Ярославцеву И.Л., Колбу В.И., Ганже Ю.В. о переводе прав и обязанностей покупателей по договору купли-продажи доли в праве общей собственности на квартиру по кассационной жалобе Полищук В.А. на решение Басманного районного суда г. Москвы от 13 ноября 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 марта 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Полищук В.А., её представителей – адвоката Волченкову Н.В., выступающую по ордеру, и Галибину О.В., допущенную по устному заявлению Полищук В.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Дюкиной О.В. – адвоката Богданову Е.А., выступающую по ордеру, а также Колба В.И., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

## установила:

Полищук В.А. обратилась в суд с иском к Дюкиной О.В., Ярославцеву И.Л., Колбу В.И., Ганже Ю.В. о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли, признании недействительным договора дарения доли, признании свидетельства о праве собственности недействительным, признании права собственности на 1/8 долю в праве собственности на квартиру, прекращении права долевой собственности на квартиру.

Иск мотивирован тем, что истцу принадлежит 7/8 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED], ул. [REDACTED] Дюкиной О.В. принадлежала 1/8 доля в праве на указанную квартиру в порядке наследования по закону. 16 мая 2013 г. между Дюкиной О.В., Колбом В.И. и Ярославцевым И.Л. был заключён договор купли-продажи, по которому Колб В.И. приобрёл 1/10 долю, а Ярославцев И.Л. 1/40 долю. 11 сентября 2013 г. между Колбом В.И. и Ганжей Ю.В. заключён договор дарения 1/20 доли в праве общей долевой собственности на данную квартиру.

Истец указывает, что ответчиками нарушено её преимущественное право на приобретение доли Дюкиной О.В. в праве собственности на квартиру, поскольку она не была уведомлена о её продаже.

Решением Басманного районного суда г. Москвы от 13 ноября 2013 г. в удовлетворении исковых требований Полищук В.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 марта 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Полищук В.А. ставится вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений в связи с допущенными судами существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 16 января 2014 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда 26 марта 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных

постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при разрешении данного спора.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением Басманного районного суда г. Москвы от 16 апреля 2012 г., вступившим в законную силу 16 июня 2012 г., за Дюкиной О.В. признано право на обязательную долю в наследственном имуществе в виде 1/8 доли в праве собственности на квартиру ■ в доме ■

Полищук В.А. принадлежит 7/8 долей в праве собственности на данную квартиру на основании свидетельства о праве на наследство по завещанию от 28 июня 2012 г.

12 сентября 2012 г. Дюкина О.В. обратилась к нотариусу г. Москвы Габовскому С.И. с заявлением о передаче Полищук В.А. предложения о преимущественном праве покупки 1/8 доли в праве собственности на квартиру.

В засвидетельствованном нотариусом предложении Дюкина О.В. предлагала Полищук В.А. приобрести принадлежащую ей долю за ■ руб., был указан телефон для связи и адрес местонахождения нотариуса.

13 сентября 2012 г. в адрес Полищук В.А. нотариусом Габовским С.И. было направлено заказное письмо.

18 декабря 2012 г. нотариусом Габовским С.И. удостоверено свидетельство, в котором указано, что уведомление о вручении Полищук В.А. заказного письма, отправленного 13 сентября 2012 г., в нотариальную контору не поступало, однако согласно результатам поиска по почтовому идентификатору ФГУП «Почта России» заявление вручено адресату 20 сентября 2012 г. Ответ Полищук В.А. на предложение Дюкиной О.В. о преимущественном праве покупки 1/8 доли в праве собственности на квартиру в нотариальную контору в предусмотренный законом срок не поступил.

По договору купли-продажи 1/8 доли в праве собственности на квартиру, заключённому 16 мая 2013 г. между Дюкиной О.В., Колбом В.И. и Ярославцевым И.Л., Дюкина О.В. продала Колбу В.И. 1/10 долю, а Ярославцеву И.Л. 1/40 долю в праве собственности.

По договору дарения от 11 сентября 2013 г. Колб В.И. подарил Ганже Ю.В. 1/20 долю в праве общей долевой собственности на данную квартиру.

На момент разрешения спора Полищук В.А. принадлежит 7/8 долей, Колбу В.И. – 1/20 доля, Ганже Ю.В. – 1/20 доля, Ярославцеву И.Л. – 1/40 доля в праве собственности на указанную выше квартиру.

В данной квартире зарегистрированы Полищук В.А. с 19 августа 1998 г. и Ганжа Ю.В. с 3 октября 2013 г.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что предусмотренный статьёй 250 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности Дюкиной О.В. был соблюден, поскольку закон не возлагает на продавца обязанность по вручению почтовых отправлений, а обязывает лишь предпринять меры к извещению других собственников о предстоящей продаже, что было исполнено ответчиком.

Суд апелляционной инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, пришёл к аналогичному выводу, указав, что согласно результатам поиска по почтовому идентификатору заказное письмо вручено Полищук В.А. 20 сентября 2012 г., а согласно письменному ответу ФГУП «Почта России», полученному на запрос суда первой инстанции, данное почтовое отправление доставлено адресату простым порядком, однако в связи с нарушением правил приёма, хранения и вручения почтовых отправлений подтвердить факт его вручения невозможно.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент возникновения спорных отношений и на момент разрешения спора судом) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В силу пунктов 2 и 3 данной статьи продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продаёт её. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Указанные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривают правовые гарантии для участников общей долевой

собственности при продаже другим участником своей доли в общем праве собственности.

По смыслу данных правовых предписаний, обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать выполненным с момента доставки адресатам соответствующего сообщения. Сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам от него не зависящим. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой собственности в силу положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должно быть возложено на продавца.

Между тем судами первой и апелляционной инстанций приведённые выше положения статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации истолкованы как обязывающие продавца доли в общей долевой собственности лишь совершить определённые действия по извещению других участников долевой собственности вне зависимости от результата таких действий.

Такое нарушение норм материального права является существенным, поскольку не обеспечивает предусмотренные законом гарантии для участников общей долевой собственности и в настоящем деле само по себе может привести к неправильному разрешению спора.

Так, ФГУП «Почта России» заказное письмо № 12930154007417 на имя Полищук В.А. в связи с допущенными нарушениями правил приёма, хранения и вручения регистрируемых почтовых отправлений признано утраченным по вине работников ОПС-█ г. Москвы.

Суд не принял во внимание доводы Полищук В.А. о том, что уведомление о продаже Дюкиной О.В. доли в праве собственности она не получала, уведомление продавца, удостоверенное нотариусом, ей вручено не было.

На указанные обстоятельства Полищук В.А. ссылалась также в апелляционной жалобе.

Однако судебная коллегия Московского городского суда решение суда оставила без изменения.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде

первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 марта 2014 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 марта 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи