



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 55-КГ15-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 октября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Брестона В.Г. к Потылицыной Л.В., Брестон О.В. о признании имущества совместно нажитым, признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки, разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности

по кассационной жалобе Потылицыной Л.В. на решение Бейского районного суда Республики Хакасия от 20 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 10 декабря 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Брестон В.Г. обратился в суд с иском к Потылицыной Л.В., Брестон О.В. о признании имущества совместно нажитым, признании договора купли-продажи земельного участка недействительным, применении последствий недействительности сделки, разделе совместно нажитого имущества, признании права собственности.

В обоснование иска Брестон В.Г. указал, что с 1998 года по 2008 год состоял в браке с Брестон О.В., в 2001 году супругами Брестон был приобретён земельный участок площадью ■ кв. метра, расположенный по адресу:

Республика Хакасия, Бейский район, дер. Калы, ул. Новая, 11а (далее – земельный участок), который был оформлен на Брестон О.В. После расторжения брака Брестон О.В. выехала на другое постоянное место жительства, оставив спорный земельный участок в пользовании истца. В августе 2013 г. Брестону В.Г. стало известно, что бывшая супруга продала спорный земельный участок Потылицыной Л.В. Поскольку своего согласия на продажу земельного участка истец не давал, заключённый между Брестон О.В. и Потылицыной Л.В. договор купли-продажи земельного участка является недействительным, земельный участок подлежит разделу как совместно нажитое в браке с Брестон О.В. имущество путём признания за ним права собственности на  $\frac{1}{2}$  доли в праве общей долевой собственности на этот земельный участок.

Решением Бейского районного суда Республики Хакасия от 20 августа 2014 г. искивые требования Брестона В.Г. удовлетворены.

Земельный участок площадью [REDACTED] кв. метра, расположенный по адресу: [REDACTED] признан общим совместным имуществом супругов Брестона В.Г. и Брестон О.В., договор купли-продажи земельного участка, заключённый между Брестон О.В. и Потылицыной Л.В., признан недействительным с момента его заключения.

Произведён раздел общего совместно нажитого имущества супругов Брестона В.Г. и Брестон О.В. путём признания долей равными – по  $\frac{1}{2}$  доли каждому. За Брестоном В.Г. признано право собственности на  $\frac{1}{2}$  доли в общей долевой собственности на земельный участок.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 10 декабря 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Потылицына Л.В. ставит вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений в виду существенных нарушений норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 апреля 2015 г. Потылицыной Л.В. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 10 сентября 2015 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 апреля 2015 г. отменено, указанная кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 права или норм 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 при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Брестон В.Г. и Брестон О.В. с 28 августа 1998 г. по 25 января 2008 г. состояли в браке (т. 1, л.д. 84, 122).

В период брака по договору купли-продажи от 19 декабря 2001 г. супругами Брестон был приобретён земельный участок площадью [REDACTED] кв. метра, расположенный по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 61–62), право собственности на который зарегистрировано за Брестон О.В. (т. 1, л.д. 65).

По договору купли-продажи от 1 августа 2013 г. Брестон О.В. продала спорный земельный участок Потылицыной Л.В. (т. 1, л.д. 70).

Переход права собственности на спорный земельный участок к Потылицыной Л.В. зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 августа 2013 г. (т.1, л.д. 88).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Брестона В.Г., суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 34, 35, 38, 39 Семейного кодекса Российской Федерации, исходил из того, что спорный земельный участок является совместно нажитым имуществом Брестона В.Г. и Брестон О.В., в связи с чем его отчуждение по договору купли-продажи третьему лицу в отсутствие нотариально удостоверенного согласия Брестона В.Г. противоречит закону.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Данные выводы судов нельзя признать законными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии со статьёй 2 Семейного кодекса Российской Федерации семейное законодательство устанавливает условия и порядок вступления в брак, прекращения брака и признания его недействительным, регулирует личные неимущественные и имущественные отношения между членами семьи: супругами, родителями и детьми (усыновителями и усыновленными), а в случаях и в пределах, предусмотренных семейным законодательством, между другими родственниками и иными лицами, а также определяет формы и порядок устройства в семью детей, оставшихся без попечения родителей.

Таким образом, предметом регулирования семейного законодательства являются, в частности, имущественные отношения между членами семьи – супругами, другими родственниками и иными лицами. Семейное

законодательство не регулирует отношения, возникающие между участниками гражданского оборота, не относящимися к членам семьи.

Как установлено судом, брак между Брестоном В.Г. и Брестон О.В. прекращён 25 января 2008 г.

Оспариваемый истцом договор купли-продажи спорного земельного участка заключён 1 августа 2013 г., то есть тогда, когда Брестон В.Г. и Брестон О.В. перестали быть супругами, владение, пользование и распоряжение общим имуществом которых определялось положениями ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации, и приобрели статус участников совместной собственности, регламентация которой осуществляется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершённая одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Исходя из положений вышеприведённых правовых норм суду при разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершённой одним из участников совместной собственности, следовало установить наличие или отсутствие полномочий у другого участника совместной собственности на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, которые возникают у этого участника в случае согласия остальных участников совместной собственности на совершение такой сделки.

Также суд должен был установить наличие или отсутствие осведомлённости другой стороны по сделке об отсутствии у участника совместной собственности полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом и обстоятельства, с учётом которых другая сторона по сделке должна была знать о неправомерности действий участника совместной собственности.

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми и подлежащими установлению для правильного разрешения дела.

Между тем данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд оставил без исследования и правовой оценки.

Так, доводы продавца земельного участка Брестон О.В. о том, что истцу было известно о её намерении продать спорный земельный участок, судом фактически не проверялись и были отвергнуты лишь по мотиву отсутствия при совершении сделки нотариально удостоверенного согласия Брестона В.Г. на продажу земельного участка, наличие которого, по мнению суда, являлось необходимым.

Между тем положения статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации в отношении получения нотариально удостоверенного согласия одного из супругов при совершении сделки по распоряжению недвижимости другим супругом распространяются на правоотношения, возникшие между супругами, и не регулируют отношения, возникшие между иными участниками гражданского оборота, к которым относятся бывшие супруги.

В данном случае на момент заключения оспариваемой сделки купли-продажи земельного участка брак между Брестон О.В. и Брестоном В.Г. был прекращён и, соответственно, получение нотариального согласия Брестона В.Г. на отчуждение спорного земельного участка бывшей супругой Брестон О.В. не требовалось.

Требование о признании такой сделки недействительной может быть удовлетворено только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об отсутствии полномочий у другого участника совместной собственности на совершение сделки.

Это судами первой и апелляционной инстанции учтено не было.

Доводы Потылицыной Л.В. о том, что она не знала и не могла заведомо знать об отсутствии у Брестон О.В. необходимых полномочий на совершение оспариваемой сделки купли-продажи спорного земельного участка, судом в нарушение требований пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации оставлены без внимания и оценки.

Согласно пункту 2 статьи 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В нарушение приведённого выше требования закона, признавая сделку купли-продажи земельного участка недействительной, суд не применил положения о последствиях её недействительности.

Так, судом не был разрешён вопрос о возврате Потылицыной Л.В. денежных средств, уплаченных ею при покупке спорного земельного участка.

Кроме того, судом не проверены и не получили правовой оценки доводы Потылицыной Л.В. о произведённых неотделимых улучшениях спорного земельного участка, значительно увеличивших его продажную стоимость.

Таким образом, неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм материального права привело к неверному разрешению спора.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Потылицыной Л.В., в связи с чем решение Бейского районного суда Республики Хакасия от 20 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 10 декабря 2014 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

решение Бейского районного суда Республики Хакасия от 20 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 10 декабря 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи