



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В11-26

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 июня 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Горшкова В.В.

судей – Харланова А.В. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Лукьянова А. [ ] Н. [ ] к Устьяну К. [ ] Г. [ ], Торлакян В. [ ] А. [ ] о признании права собственности, признании недействительными договоров купли-продажи земельного участка, признании недействительными зарегистрированных прав собственности на земельный участок по надзорной жалобе Лукьянова А. [ ] Н. [ ] на кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2010 г., постановление президиума Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения представителя Лукьянова А.Н. Носова Г.Н., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Погосяна Г.К., полагавшего надзорную жалобу оставить без удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Лукьянов А.Н. обратился в суд с иском к Устьяну К.Г., Торлакян В.А. о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером [ ], расположенный по адресу: г. [ ], [ ]; признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного 8 мая 2009 г. между Торлакян В.А. и Устьяном К.Г. в части продажи Торлакян В.А. Устьяну К.Г. указанного земельного участка; признании недействительным договора купли-

продажи недвижимого имущества, заключенного 12 марта 2008 г. между Лукьяновым А.Н. и Торлакян В.А. в части продажи Лукьяновым А.Н. Торлакян В.А. данного земельного участка; признании недействительными зарегистрированных прав собственности на данный земельный участок за Торлакян В.А. и Устьяном К.Г.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылаясь на то, что на основании договора купли-продажи от 8 июня 1995 г. является собственником дома литеры «А», расположенного на земельном участке площадью 700 кв. метров по адресу [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Кроме того, на основании решения Лазаревского районного суда г. Сочи от 25 февраля 2005 г. является также собственником расположенного на этом земельном участке нежилого строения с цокольным этажом и террасами литеры «В», «В1», «в», «в1», общей площадью 74,3 кв. метров, о чем в ЕГРП 15 сентября 2005 г. сделана запись № [REDACTED], и жилого дома с цокольным этажом, мансардой и террасой литеры «Г», «Г1», «Г2», «г», общей площадью 147,8 кв. метров, жилой площадью 88,6 кв. метров, о чем в ЕГРП 15 сентября 2005 г. сделана запись регистрации № [REDACTED]. Согласно данному решению суда ему также принадлежит хозблок литеры «Д» с цокольным этажом литеры «Д1», сараи литеры «И», «К», навесы литеры «1У», «У», «УП», расположенные по указанному адресу.

Намереваясь продать часть принадлежащей ему недвижимости, он (Лукьянов А.Н.) 12 апреля 2007 г. выдал на имя Погосяна Г.К. доверенность с правом продажи за цену и на условиях по своему усмотрению жилого дома с цокольным этажом, мансардой и террасой литеры «Г», «Г1», «Г2», «г», общей площадью 147,8 кв. метров, жилой площадью 88,6 кв. метров, а также нежилого строения с цокольным этажом и террасами литеры «В», «В1», «в», «в1» общей площадью 74,3 кв. метра. Выданная им доверенность не предоставляла Погосяну Г.К. полномочий на продажу жилого дома литеры «А», построек литеры «А1», «А2», а, «Б», «Ж», «Е», «И», «К», «З», «Д», «Д1», «1У», «У», «УП», а также самого земельного участка, расположенного по указанному адресу. Несмотря на это, Погосян Г.К. переоформил право собственности на данный земельный участок на имя Торлакян В.А. путем его продажи. Последняя, в свою очередь, продала спорное имущество Устьяну К.Г.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 3 февраля 2010 г. исковые требования удовлетворены. Постановлено признать за Лукьяновым А.Н. право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED]; признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный 8 мая 2009 г. между Торлакян В.А. и Устьяном К.Г. в части продажи Торлакян В.А. Устьяну К.Г. указанного земельного участка; признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный 12 марта 2008 г. между

Лукьяновым А.Н и Торлакян В.А. в части продажи Лукьяновым А.Н. Торлакян В.А. данного земельного участка.

Этим же решением суда постановлено признать недействительным зарегистрированное в ЕГРП за Торлакян В.А. право собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED]; признать недействительным зарегистрированное в ЕГРП за Устьяном К.Г. право собственности на указанный земельный участок.

На основании статьи 226 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции 3 февраля 2010 г. вынесено частное определение, которым обращено внимание президента Н.О. «Нотариальная палата Краснодарского края» Черновой Т.Г. на нарушение ведомственного нормативно-правового акта, допущенное нотариусом Клименковой Н.А., и указано на обязанность в течение месяца сообщить суду о принятых мерах.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2010 г. решение суда от 3 февраля 2010 г. отменено и по делу принято новое решение об отказе Лукьянову А.Н. в иске.

Этим же кассационным определением постановлено отменить частное определение, вынесенное судом первой инстанции 3 февраля 2010 года.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2010 г. кассационное определение от 4 мая 2010 г. оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене кассационного определения от 4 мая 2010 г., постановления президиума Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2010 г. и оставления в силе решения суда первой инстанции от 3 февраля 2010 г. и частного определения от 3 февраля 2010 г.

Судьей Верховного Суда Российской Федерации данное дело 14 марта 2011г. истребовано в Верховный Суд РФ и определением от 16 мая 2011 г. надзорная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению в части по следующим основаниям.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Разрешая дело и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из установленных по делу обстоятельств, а именно, что Погосян Г.К., осуществивший сделку на основании доверенности, выданной ему Лукьяновым А.Н. 12 апреля 2007 г., не имел законных оснований распоряжаться спорным земельным участком, так как в доверенности не было оговорено право распоряжения земельным участком. Дописка в доверенности о праве на распоряжение земельным участком была совершена нотариусом Клименковой Н.А. в отсутствие Лукьянова А.Н., без его ведома и согласия. Кроме того, нотариус не конкретизировал в доверенности данный земельный участок, не указал его кадастровый номер, площадь и другие индивидуализирующие признаки. В связи с этим являются ничтожными в части продажи указанного земельного участка договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный 12 марта 2008 г. между Лукьяновым А.Н. (по доверенности Погосяном Г.К) и Торлакян В.А., а также договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный 8 мая 2009 г. между Торлакян В.А. и Устьяном К.Г.

Отменяя указанное решение суда и принимая по делу новое решение об отказе в иске, суд кассационной инстанции сослался на доказанность намерения Лукьянова А.Н. продать земельный участок, что подтверждено нотариусом Клименковой Н.А., доверенным лицом Лукьянова А.Н. - Погосяном Г.К., а также представителем Управления Федеральной регистрационной службы. Упущение нотариуса, выразившееся в отсутствии подтверждения дописки подписью доверителя, не свидетельствует о том, что данная дописка была совершена в отсутствие Лукьянова А.Н. либо без его желания. Отсутствие в доверенности признаков, индивидуализирующих земельный участок (площадь, кадастровый номер), недействительность сделки не влечет.

Между тем с названным выводом суда кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном применении норм материального права. Также судебное постановление вынесено с существенным нарушением норм процессуального права.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 185 указанного Кодекса доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена.

По смыслу указанной правовой нормы доверенность представляет собой одностороннюю сделку, из которой возникает право поверенного выступать от имени доверителя, в том числе заключать договоры по отчуждению имущества доверителя.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации несоблюдение письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства.

В силу статьи 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами.

Таким образом, наличие волеизъявления на отчуждение недвижимого имущества может быть подтверждено договором, заключенным самим собственником, либо соответствующей доверенностью, оформленной в установленном порядке, и иными письменными доказательствами.

В связи с этим, нельзя признать состоятельным вывод суда кассационной инстанции о доказанности его (Лукиянова А.Н.) намерения продать земельный участок со ссылкой на свидетельские показания.

Из материалов дела видно, что выданная Лукияновым А.Н. 12 апреля 2007г. Погосяну Г.К. доверенность на отчуждение ряда объектов, расположенных на земельном участке по указанному адресу, полномочия на отчуждение самого земельного участка не содержала. Судом первой инстанции установлено, что на стадии правовой экспертизы документов, представленных для регистрации сделки от 12 марта 2008 г., регистрация была приостановлена в связи с тем, что данная доверенность не содержала разрешения на отчуждение земельного участка. Через некоторое время Погосяном Г.К. была представлена копия доверенности от 12 апреля 2007 г. с исправлениями в виде рукописной дописки о праве на отчуждение земельного участка.

Согласно пункту 4 части 1 Приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 15 марта 2000 г. № 91 «Об утверждении методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации» если нотариально удостоверяемый документ подписывается лицами, исправления в нем оговариваются и подтверждаются подписями этих лиц, а также в конце удостоверительной надписи подписью нотариуса с приложением его печати. При этом исправления

делаются так, чтобы все ошибочно написанное, а затем зачеркнутое можно было прочесть в первоначальном виде.

В нарушение указанных методических рекомендаций в доверенности от 12 апреля 2007 г. исправление в виде рукописной дописки, дающей право на распоряжение земельным участком, Лукьяновым А.Н. подтверждено не было, его подпись под исправлениями отсутствовала. В конце удостоверительной надписи исправление не подтверждено подписью нотариуса с приложением его печати.

Более того, оспариваемые заявителем в части купли-продажи земельного участка сделки были заключены соответственно 12 марта 2008 г. и 8 мая 2009г., тогда как из выданного ему позднее, а именно 25 ноября 2009 г., нотариусом Клименковой Н.А. дубликата доверенности от 12 апреля 2007 г. (оригинал которого был представлен в судебное заседание - л.д. 119), следует, что данная доверенность, зарегистрированная за № [REDACTED], право Погосяна Г.К. на распоряжение земельным участком не содержала.

Таким образом, у суда кассационной инстанции не имелось предусмотренных законом оснований к отмене постановленного судом первой инстанции решения по тому основанию, что намерение Лукьянова А.Н. продать земельный участок, подтверждено свидетельскими показаниями.

В соответствии со ст.273 ГК РФ при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Как видно из материалов дела Лукьянов А.Н. предъявляя иск о признании недействительными договоров купли-продажи в части передачи земельного участка сослался на то, что он продал лишь часть принадлежащей ему недвижимости, находящейся на этом земельном участке. Намерения продавать все объекты недвижимости и весь земельный участок он не имел.

Принимая новое решение по делу об отказе Лукьянову А.Н. в иске, судебная коллегия в нарушение требований ст.198 ГПК РФ не проверила доводы истца о том, что он продал лишь часть принадлежащей ему недвижимости, находящейся на спорном земельном участке (л.д.3,4), в связи с чем, по его мнению, та часть земельного участка, которая находится под строениями, которые им не продавались, не могла перейти в собственность покупателя.

В связи с данными доводами Лукьянова А.Н. суду кассационной инстанции следовало установить, действительно ли названные в исковом заявлении Лукьянова А.Н. строения, помимо перечисленных в договоре купли-продажи, имелись на спорном земельном участке на момент заключения договора купли-продажи недвижимости, если имелись, были ли они приняты в эксплуатацию в установленном законом порядке, либо являлись самовольными.

Установление указанного обстоятельства имеет существенное значение для правильного разрешения возникшего спора, решения вопроса о том, перешло ли право собственности к покупателю на земельный участок в полном объеме, либо частично.

Таким образом определение судебной коллегии подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Президиум Краснодарского краевого суда, оставляя без изменения кассационное определение от 4 мая 2010 г., согласился с изложенными в нем выводами и не обратил внимания на допущенные судом кассационной инстанции существенные нарушения норм материального и процессуального права, в связи с чем, оно также подлежит отмене.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 мая 2010 г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 29 сентября 2010 г. отменить, дело направить на новое кассационное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Председательствующий

Судьи