



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В11-101

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 января 2012г.

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

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Бостанджян Н. [] А. [] к садоводческому товариществу «Солнечное», Кукреш Р. [] А. [] о признании сделки действительной и признании права собственности на земельный участок в порядке наследования по надзорной жалобе Кукреш Р. [] А. [] на решение Адлерского районного суда г.Сочи Краснодарского края от 4 октября 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бостанджян Н.А. обратился в суд с иском к садоводческому товариществу «Солнечное», Кукреш Р.А. о признании сделки действительной и признании права собственности на земельный участок в порядке наследования.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на то, что 7 августа 2007 г. его отец - Бостанджян А.С. договорился с Передрей Т.А. о покупке принадлежащего ей на праве собственности земельного участка № [] в садоводческом товариществе «Солнечное», расположенном в селе [] Адлерского района. В этот же день Бостанджян А.С. в счет проданного ему земельного участка передал Передрей Т.А. [] долларов США, о чем продавец выдала ему расписку. Так как в момент совершения

сделки у продавца отсутствовал кадастровый паспорт земельного участка и не было оформлено землеустроительное дело, продавец указал в расписке, что обязуется подписать договор купли-продажи указанного земельного участка после изготовления недостающих документов. Для их изготовления и управления земельным участком Передрей Т.А. выдала Бостанджян А.С. нотариально удостоверенную доверенность, используя которую Бостанджян А.С. получил кадастровый паспорт и оформил землеустроительное дело. В сентябре 2008 г. Передрей Т.А. умерла, а 28 декабря 2008 г. умер Бостанджян А.С. Поскольку Передрей Т.А. при жизни в письменной форме выразила свою волю по продаже земельного участка, получила за него предложенную сумму денег, истец просил суд признать действительной сделку от 7 августа 2007 г. по купле-продаже земельного участка № [] в садоводческом товариществе «Солнечное» и признать за ним (истцом) право собственности на указанный земельный участок в порядке наследования.

Дело неоднократно рассматривалось судом.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 4 октября 2010 г. иск удовлетворен.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции от 4 октября 2010 г. и кассационного определения от 23 ноября 2010 г.

20 сентября 2011г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 12 декабря 2011г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 09 декабря 2010г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению 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).

Суд первой инстанции, разрешая дело и удовлетворяя иск, сослался на то, что 7 августа 2007 г. между Бостанджян А.С. и Передрей Т.А. состоялась сделка купли-продажи принадлежащего Передрей Т.А. на праве собственности земельного участка № [] в садоводческом товариществе

«Солнечное». Так, согласно расписке Передрей Т.А. получила от Бостанджян А.С. за проданный ею земельный участок [REDACTED] долларов США и обязалась после изготовления недостающих документов подписать договор купли-продажи участка. Доверенностью от 9 сентября 2008 г. Передрей Т.А. уполномочила Бостанджяна А.С. иметь свободный доступ на принадлежащий ей земельный участок, в том числе продавать, обменивать, передавать за выплату ренты и отдавать в залог любому лицу за цену и на условиях по своему усмотрению. Бостанджян А.С. включен в списки членов садоводческого товарищества «Солнечное» 8 февраля 2008 г. и за ним закреплен указанный земельный участок № [REDACTED]. Поскольку указанный договор купли-продажи не был в установленном порядке зарегистрирован в связи со смертью сторон договора, за Бостанджяном Н.А. - наследником Бостанджяна А.С. подлежит признанию в порядке наследования право собственности на спорный земельный участок.

С решением суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции, оставив решение без изменения.

Между тем, с названными выводами суда согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права. Также судом были допущены существенные нарушения норм процессуального права.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу статьи 550 указанного Кодекса договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Между тем, такой договор купли-продажи земельного участка между Передрей Т.А. и Бостанджяном А.С. заключен не был.

Что касается расписки Передрей Т.А. от 7 августа 2007 г. о получении ею от Бостанджяна А.С. в счет проданного ему спорного земельного участка [REDACTED] [REDACTED] долларов США и обязанности после изготовления недостающих документов (в частности, отсутствовал кадастровый паспорт) подписать договор купли-продажи, на которую сослался суд в подтверждение заключения этого договора, то суд не учел, что при рассмотрении данного спора суду было представлено заключение эксперта от 8 июля 2010 г., согласно которому рукописный текст и подпись в расписке от имени Передрей Т.А. на имя Бостанджяна А.С. от 7 августа 2007 г. выполнены не Передрей Т.А., Бостанджяном А.С., Бостанджяном Н.А., а другим лицом (лицами).

Данная экспертиза была проведена по поручению оперативного уполномоченного отдела № 1 ОБЭП УВД по г. Сочи в рамках проверки заявления о совершении преступления, предусмотренного частью 3 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Между тем, представленное суду указанное заключение эксперта (л.д. 87-88), в нарушение норм процессуального права (статьи 67, 196, часть 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) предметом оценки суда не являлось.

Более того, истец - Бостанджян Н.А. не отрицал, что действительно экспертом установлено, что расписка от 7 августа 2007 г. написана не Передрей Т.А., и представил суду другую расписку Передрей Т.А. о получении в 2005 г. аванса от Бостанджяна А.С. за земельный участок (последняя предметом исследования и оценки суда также не являлась).

Нельзя признать состоятельной ссылкой суда в обоснование вывода о заключении сделки и на доверенность, выданную Передрей Т.А. Бостанджяну А.С., поскольку доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами (статья 185 Гражданского кодекса Российской Федерации), и сама по себе доверенность не может свидетельствовать о заключении между сторонами договора купли-продажи.

Кроме того, согласно п.3 ст.182 Гражданского кодекса Российской Федерации представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично.

Основания приобретения права собственности определены в ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сам по себе факт включения Бостанджяна А.С. в списки членов садоводческого товарищества, закрепления за ним земельного участка № [redacted], в отношении которого возник спор, не свидетельствует о возникновении у последнего на этом основании права собственности на него.

Указанные выше требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора и привели к неправильному разрешению дела.

Допущенные судом нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Адлерского районного суда г.Сочи Краснодарского края от 4 октября 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 ноября 2010 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]