



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 49-В12-1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 апреля 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Пчелинцевой Л.М. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению прокурора Калининского района г. Уфы Республики Башкортостан, действующего в интересах несовершеннолетнего Файзутдинова Р [REDACTED] Р [REDACTED], к Диковой Л [REDACTED] В [REDACTED], Молчанову А [REDACTED] Ю [REDACTED], Исмагиловой А [REDACTED] С [REDACTED] Файзутдинову Р [REDACTED] Ш [REDACTED] о признании недействительными договоров купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности ничтожных сделок, признании не приобретенными право пользования жилым помещением, выселении

по надзорной жалобе представителя Файзутдиновой Э [REDACTED] Р [REDACTED] – Шайхутдинова Р [REDACTED] Э [REDACTED] на решение Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 25 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 7 июля 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Файзутдиновой Э.Р. – Шайхутдинова Р.З., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Диковой Л.В. и Молчанова А.Ю., их представителя – Бадалбаева А.А., Исмагиловой А.С., возражавших в против удовлетворения надзорной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей доводы надзорной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

20 сентября 2007 г. на основании договора передачи квартиры в общую долевую собственность Файзутдинова Э.Р., [REDACTED] года рождения, и Файзутдинов Р.Р., [REDACTED] года рождения, приобрели в порядке приватизации по ½ доле каждый в праве общей долевой собственности на квартиру общей площадью 50 кв.м., расположенную по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED].

11 августа 2008 г. Файзутдинов Р.Ш., как отец и законный представитель Файзутдиновой Э.Р. и Файзутдинова Р.Р., обратился в администрацию Калининского района городского округа город Уфа с заявлением о предоставлении разрешения на заключение от имени несовершеннолетних детей сделки купли-продажи квартиры в целях приобретения жилого дома по адресу: [REDACTED] район, [REDACTED] общей площадью 116,4 кв. м., в отношении чего сами несовершеннолетние не возражали.

3 августа 2008 г. администрацией Калининского района городского округа город Уфа вынесено распоряжение, в соответствии с которым Файзутдинову Р.Ш. разрешено оформить договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED] при условии одновременной покупки жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED] район, [REDACTED], а так же с условием того, что несовершеннолетние дети будут являться собственниками указанного жилого дома по ½ доле. На Файзутдинова Р.Ш. возложена обязанность предоставить в орган опеки и попечительства администрации Калининского района г. Уфы в месячный срок с момента совершения сделки копии свидетельств о государственной регистрации перехода права собственности.

24 января 2009 г. Файзутдинов Р.Ш., действующий от имени несовершеннолетнего Файзутдинова Р.Р., и Файзутдинова Э.Р., действующая с согласия отца Файзутдинов Р.Ш., оформили с Исмагиловой А.С. договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], который был зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 4 февраля 2009 г. Квартира была оценена сторонами сделки в [REDACTED] руб.

20 июля 2010 г. Исмагильева А.С. заключила договор купли-продажи спорной квартиры с Молчановым А.Ю. и Диковой Л.В., который был зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 августа 2009 г.

Согласно имеющейся в деле расписки Файзутдинов Р.Ш. в качестве оплаты за проданную квартиру 20 июля 2009 г. получил от Исмагиловой А.С., Молчанова А.Ю. и Диковой Л.В. [REDACTED] руб.

28 сентября 2009 г. между Исмагиловой А.С. и Файзутдиновым Р.Ш., действующим от имени несовершеннолетнего Файзутдинова Р.Р., а также Файзутдиновой Э.Р., действующей с согласия отца Файзутдинов Р.Ш., был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 1 739 кв.м. и расположенного на нем жилого дома общей площадью 53,8 кв.м, находящиеся по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. Указанное домовладение и земельный участок были оценены сторонами в [REDACTED] руб. и приобретены за счет продажи спорной квартиры.

Прокурор Калининского района г. Уфы Республики Башкортостан, действующий в интересах несовершеннолетнего Файзутдинова Р.Р., обратился в суд с иском к Диковой Л.В., Молчанову А.Ю., Исмагиловой А.С., Файзутдинову Р.Ш. о признании недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки от 24 января 2009 г. – договора купли-продажи кв. [REDACTED], расположенной по адресу: город [REDACTED], заключенного между Файзутдиновым Р.Р. в лице Файзутдинова Р.Ш., Файзутдиновой Э.Р. с одной стороны и Исмагиловой А.С. с другой стороны; признании недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки от 20 июля 2009 г. – договора купли-продажи вышеуказанной квартиры, заключенного между Исмагиловой А.С. с одной стороны и Диковой Л.В., Молчановым А.Ю. с другой стороны; признании Диковой Л.В. и Молчанова А.Ю. не приобретшими права пользования вышеуказанным жилым помещением и об их выселении из спорной квартиры.

В обоснование требований сослался на то, что в прокуратуру Калининского района г. Уфы с заявлением о проведении прокурорской проверки обратилась Файзутдинова Э.Р. по факту нарушения ее прав и прав ее несовершеннолетнего брата Файзутдинова Р.Р. Прокурорской проверкой установлено, что мать несовершеннолетних детей Файзутдинова Э.Г. умерла в 1997 году. Отец несовершеннолетних ушел из семьи до рождения Файзутдинова Р.Р. и проживал отдельно от них. После смерти матери дети проживали с опекуном – бабушкой Файзутдиновой С.С. в кв. [REDACTED] д. [REDACTED] по ул. [REDACTED]. В 2003 году после смерти бабушки обязанности опекуна возложены на Зайнуллину В.Г.

Узнав о смерти матери детей, отец несовершеннолетних Файзутдинов Р.Ш. с целью улучшения жилищных условий в 2004 году переехал в указанную квартиру с женой и падчерицей. Поскольку отец несовершеннолетних не был лишен родительских прав в отношении детей Файзутдиновой Э.Р., Файзутдинова Р.Р. постановление о возложении обязанностей опекуна на Зайнуллину В.Г. отменено.

По мнению прокурора Файзутдинов Р.Ш. на полученные от продажи квартиры средства без получения соответствующего разрешения приобрел дом № [REDACTED] по ул. [REDACTED], а разницу в стоимости потратил на личные нужды, в связи с чем прокурор полагал, что оспариваемые сделки не отвечают требованиям законодательства,

существенно нарушают права и законные интересы несовершеннолетних, что послужило основанием для обращения в суд в защиту их интересов.

Решением Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 25 апреля 2011 г. в удовлетворении заявленных требований прокурора Калининского района г. Уфы Республики Башкортостан отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 7 июля 2011 г. решение Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 25 апреля 2011 г. оставлено без изменения.

В надзорной жалобе представителя Файзутдиновой Э.Р. – Шайхутдинова Р.З. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 2 Федерального Закона «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 9 декабря 2010 года № 353-ФЗ апелляционные, кассационные и надзорные жалобы и представления прокурора, не рассмотренные на день вступления в силу настоящего Федерального закона, рассматриваются по правилам, действовавшим на день их подачи в суд соответствующей инстанции.

Поскольку надзорная жалоба представителя Файзутдиновой Э.Р. – Шайхутдинова Р.З., поданная 18 октября 2011 г., не была рассмотрена на день вступления в силу указанного Федерального закона (т.е. на 1 января 2012 г.), то она рассмотрена по правилам действовавшей ранее главы 41 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 марта 2012 г. надзорная жалоба представителя Файзутдиновой Э.Р. – Шайхутдинова Р.З. с делом переданы 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, а судебные постановления – подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Такие нарушения были допущены судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что каких-либо нарушений при совершении оспариваемых сделок не установлено, сделки оформлены в соответствии с действующим гражданским законодательством

после получения законным представителем несовершеннолетних согласия органа опеки и попечительства.

С данными выводами суда согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с таким выводом судебных инстанций согласиться нельзя, поскольку он не соответствует требованиям закона.

В силу предписаний статей 45 и 46 Конституции Российской Федерации, гарантирующих государственную, в том числе судебную, защиту прав и свобод человека и гражданина в Российской Федерации, в случае нарушения прав несовершеннолетних такие права подлежат судебной защите и восстановлению по основаниям и в процедурах, предусмотренных законом.

Согласно пункту 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Абзацем 2 пункта 1 статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что к сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 названного Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Аналогичные положения содержатся в статье 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

Приведенные правовые нормы направлены на обеспечение прав и законных интересов несовершеннолетних при отчуждении принадлежащего им имущества.

Согласие на отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям в соответствии со статьями 28, 37 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть получено перед совершением сделки с целью обеспечить соблюдение законных имущественных прав несовершеннолетнего и только реальное соблюдение этих прав ребенка является критерием оценки действительности сделки.

Как установлено судом, 3 августа 2008 г. администрацией Калининского района городского округа город Уфа вынесено распоряжение, в соответствии с которым Файзутдинову Р.Ш. разрешено оформить договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], при условии одновременной покупки жилого дома, расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_ район, \_\_\_\_\_ с условием того, что несовершеннолетние дети будут являться собственниками указанного жилого дома по 1/2 доле.

После отчуждения квартиры, принадлежавшей несовершеннолетним, Файзутдинов Р.Ш. 28 сентября 2009 г. приобрел земельный участка площадью 1 739 кв.м. и расположенный на нем жилой дом общей площадью 53,8 кв.м по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Между тем Файзутдинову Р.Ш. согласия органа опеки и попечительства на отчуждение квартиры по адресу: г. \_\_\_\_\_ с приобретением именно жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ не выдавалось.

При этом Судебная коллегия учитывает, что наличие согласия на совершение сделки по отчуждению имущества несовершеннолетних само по себе не является достаточным подтверждением законности совершенной сделки.

По данному делу юридически значимыми и подлежащими установлению судом обстоятельствами являются обстоятельства соблюдения установленной законом процедуры отчуждения принадлежащего несовершеннолетним недвижимого имущества и соблюдения их прав при приобретении новой недвижимости.

Между тем судом обстоятельства соблюдения прав Файзутдинова Р.Р. и Файзутдиновой Э.Р. при приобретении новой недвижимости не устанавливались и не исследовались.

В материалах дела отсутствуют доказательства того, что в результате совершенных сделок законные права несовершеннолетних были соблюдены, а именно, что полученных от продажи квартиры денежные средства были израсходованы на приобретение для них жилого дома, указанного в распоряжении администрации Калининского района г. Уфы от 13 августа 2008 г.

Вместе с тем за продажу принадлежавшей несовершеннолетним квартиры Файзутдинов Р.Ш. получил \_\_\_\_\_ руб., а домовладение по адресу: \_\_\_\_\_ приобрел за \_\_\_\_\_ руб.

Материалы дела не содержат доказательств того, что сумма денежных средств, составляющая разницу между стоимостью указанных квартиры и домовладения, была израсходована Файзутдиновым Р.Ш. в интересах несовершеннолетних детей Файзутдинова Р.Р. и Файзутдиновой Э.Р.

Судом не исследовался вопрос расходования данных денежных средств в интересах несовершеннолетних.

Кроме того, Файзутдинов Р.Р. и Файзутдинова Э.Р. в ходе рассмотрения дела указывали на невозможность проживания в приобретенном для них домовладении в зимний период времени.

Данные обстоятельства в случае их подтверждения могли свидетельствовать о нарушении прав несовершеннолетних детей приобретением такого домовладения.

Однако суд в своем решении не дал оценки указанным доводам Файзутдинова Р.Р. и Файзутдиновой Э.Р.

С учетом изложенного Судебная коллегия находит, что допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом кассационной инстанции вышеуказанные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов несовершеннолетнего Файзутдинова Р.Р.

Данные нарушения могут быть исправлены только посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

Судебная коллегия считает, что состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными, в связи с чем 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 зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Калининского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 25 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Башкортостан от 7 июля 2011 г. – отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи