ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19 - в05 - 4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда России
в составе председательствующего В. П. Кнышева
судей В. И. Нечаева и Л. М. Пчелинцевой

рассмотрела в судебном заседании 26 апреля 2005 г. по надзорной жалобе медико - санитарного объединения при Министерстве здравоохранения Республики Узбекистан дело по иску Галеевой Ф. М. к обществу с ограниченной ответственностью «Дирекция строящихся объектов в г. Ессентуки», обществу с ограниченной ответственностью «ТДМ» о признании права собственности на недвижимое имущество.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В. И., объяснения представителей медико - санитарного объединения при Министерстве здравоохранения Республики Узбекистан Траспова А. М., Фазылходжаевой И. К. и Разакова А. С., исследовав материалы дела, переданного в суд надзорной инстанции определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В. И. от 23 марта 2005 г., судебная коллегия

установила.

Медико - санитарному объединению при Министерстве здравоохранения Республики Узбекистан был отведен земельный участок в г. Ессентуки под строительство санатория «Узбекистан».

В марте 2002 г. постановлением инспекции Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г. Ессентуки с общества с ограниченной ответственностью «Дирекция строящихся объектов в г. Ессентуки» была взыскана недоимка по налогу в сумме [redacted] руб. [redacted] коп. В связи с этим было возбуждено исполнительное производство. В процессе исполнения названного постановления был наложен арест на объект незавершенного строительства - санаторий «Узбекистан». В июле 2002 г. данный объект был пере-

дан обществу с ограниченной ответственностью «ТДМ» для реализации на торгах. При проведении торгов объект незавершенного строительства - санаторий «Узбекистан» был куплен Галеевой Ф. М. за [redacted] руб.

Галеева Ф. М. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Дирекция строящихся объектов в г. Ессентуки», обществу с ограниченной ответственностью «ТДМ» о признании права собственности на недвижимое имущество, ссылаясь на то, что ответчики уклоняются от регистрации перехода права собственности.

Решением Ессентукского городского суда Ставропольского края от 27 октября 2003 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 24 декабря 2003 г. и определением президиума Ставропольского краевого суда от 18 октября 2004 г., иск удовлетворен.

В надзорной жалобе медико - санитарное объединение при Министерстве здравоохранения Республики Узбекистан просит эти судебные постановления отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение, вынести по делу новое решение об отказе в иске. Обсудив доводы надзорной жалобы, коллегия находит решение суда, определение судебной коллегии и определение президиума подлежащими отмене, так как судебные инстанции при их вынесении существенно нарушили нормы материального и процессуального права. При этом в интересах законности коллегия считает необходимым проверить судебные постановления в полном объеме.

Признавая право собственности Галеевой Ф. М. на объект незавершенного строительства - санаторий «Узбекистан», суд указал на то, что «действия судебного пристава – исполнителя по аресту, оценке и передаче арестованного имущества на реализацию являются обоснованными», что «нарушений при проведении аукциона не установлено».

Однако с выводами суда нельзя согласиться, поскольку иск о признании торгов недействительными заинтересованные лица не заявляли и обстоятельства, связанные с соблюдением правил проведения торгов, в судебном заседании не исследовались.

В соответствии с п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании, в частности, договора купли – продажи.

Как видно из материалов дела, Галеевой Ф. М. приобретено право собственности на объект незавершенного строительства - санаторий «Узбекистан» по договору купли – продажи, заключенного путем проведения торгов. Поэтому суд не должен был признавать за Галеевой Ф. М. право собственно-

сти на названный объект, поскольку она его уже имеет на основании договору купли – продажи, заключенного путем проведения торгов, и эти торги на момент вынесения решения не оспаривались.

Свой иск о признании права собственности Галеева Ф. М. обосновала тем, что общество с ограниченной ответственностью «Дирекция строящихся объектов в г. Ессентуки» и общество с ограниченной ответственностью «ТДМ» уклоняются от регистрации перехода права собственности. Суд оставил это обстоятельство без внимания, между тем при таких обстоятельствах должен применяться пункт 3 ст. 551 ГК РФ, согласно которому в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Как видно из искового заявления, Галеева Ф. М., наряду с требованием о признании права собственности на объект незавершенного строительства - санаторий «Узбекистан», заявила требование о вынесении решения о государственной регистрации перехода права собственности (л. д. 4). Однако суд это требование не рассматривал, хотя обязан был рассмотреть на основании пункта 3 ст. 551 ГК РФ. При этом необходимо было привлечь к участию в деле соответствующий орган государственной власти, занимающийся регистрацией прав на недвижимость, для выяснения его мнения по названному требованию.

При новом рассмотрении дела суду следует определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие – либо из них не ссылались и принять по делу законное решение.

Руководствуясь ст. ст. 387, 388 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, коллегия

определила

отменить решение Ессентукского городского суда Ставропольского края от 27 октября 2003 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 24 декабря 2003 г., определение президиума Ставропольского краевого суда от 18 октября 2004 г. и направить дело на новое рассмотрение в тот же городской суд

Председательствующий:
Судьи: