ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ16-42

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 29 ноября 2016 г.

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

председательствующего Кликушина А.А.

судей Юрьева И.М. и Рыженкова А.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Гордецкого Е[redacted] В[redacted] к Константиновой С[redacted] Д[redacted] о признании добросовестным приобретателем, признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении, по встречному иску Константиновой С[redacted] Д[redacted] к Гордецкому Е[redacted] В[redacted] и Константинову М[redacted] Ю[redacted] о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки и по иску Константиновой С[redacted] Д[redacted] к Константинову М[redacted] Ю[redacted] о признании права собственности на долю жилого помещения

по кассационной жалобе представителя Гордецкого Е.В. – Любосердовой И.С. и представителя Константинова М.Ю. – Кудрявцевой Ю.И. на решение Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 января 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя Гордецкого Е.В. – Любосердовой И.С., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Константинова М.Ю. – Кудрявцевой Ю.И., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Константиновой С.Д. и ее представителей Венгеровой А.В., Боровой Е.В., возражавших против доводов кассационной жалобы, а так же заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., просившей об отмене судебных постановлений в части с направ-

лением дела на новое рассмотрение, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гордецкий Е.В. обратился в суд с иском к Константиновой С.Д. о признании добросовестным приобретателем, признании ответчика прекратившим право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении. В обоснование иска указал, что по договору купли-продажи от 11 июня 2014 г., заключенному с Константиновым М.Ю., приобрел квартиру по адресу: [redacted] На момент приобретения спорной квартиры в ней была зарегистрирована Константинова С.Д., которая членом семьи продавца не являлась. Факт регистрации и проживания Константиновой С.Д. в квартире существенно ущемляет права собственника по владению, пользованию, распоряжению принадлежащим имуществом.

Не согласившись с заявленными требованиями, Константинова С.Д. предъявила встречный иск к Гордецкому Е.В. и Константинову М.Ю. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности на долю в жилом помещении. Требования мотивировала тем, что с 26 декабря 1998 г. состояла в браке с Константиновым М.Ю., с которым 23 января 2007 г. был заключен брачный договор. По условиям этого договора в случае расторжения брака по инициативе последнего в ее собственность переходит 1/2 доли указанной квартиры. Решением мирового судьи судебного участка № 7 Балашихинского судебного района Московской области от 4 марта 2009 г. брак между супругами Константиновыми расторгнут. Инициатором расторжения брака выступал Константинов М.Ю. 31 марта 2014 г. Константинова С.Д. обратилась в Железнодорожный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее - Управление Росреестра) с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на спорную квартиру, в удовлетворении которого ей было отказано, поскольку Константинов М.Ю. подал заявление о внесении записи о невозможности государственной регистрации права без его личного участия. Так как брачный договор не отменен и не признан недействительным, то, по мнению Константиновой С.Д., договор купли-продажи спорной квартиры является недействительным.

Определением Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. производство по делу в части требований Константиновой С.Д. о возложении обязанности на Управление Росреестра зарегистрировать переход права собственности на долю в жилом помещении прекращено, Управление Росреестра привлечено к участию в деле в качестве третьего лица.

Решением Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. исковые требования Гордецкого Е.В. удовлетворены час-

тично, он признан добросовестным приобретателем спорной квартиры. В удовлетворении требований Гордецкого Е.В. к Константиновой С.Д. о признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении отказано.

Встречные исковые требования Константиновой С.Д. удовлетворены. Договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный 11 июня 2014 г. между Константиновым М.Ю. и Гордецким Е.В., признан недействительным; применены последствия недействительности сделки, право собственности Гордецкого Е.В. на указанную квартиру прекращено с признанием права собственности на это имущество за Константиновым М.Ю. и Константиновой С.Д. в равных долях.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 января 2016 г. решение Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. изменено в части признания права на квартиру за Константиновой С.Д. и Константиновым М.Ю. по 1/2 доли за каждым. Право собственности в размере 1/2 доли на спорную квартиру признано за Константиновой С.Д. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении иска Гордецкого Е.В. о признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении, и удовлетворения встречного иска Константиновой С.Д. к Гордецкому Е.В. и Константинову М.Ю. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, прекращения права собственности, а также иска Константиновой С.Д. к Константинову М.Ю. о признании права собственности на долю жилого помещения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 28 октября 2016 г. кассационная жалоба заявителей с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в части.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

При вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм материального права были допущены судами обеих инстанций.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, Константинова С.Д. и Константинов М.Ю. состояли в браке с 26 декабря 1998 г.

На основании договора дарения от 9 августа 2005 г., заключенного Константиновым М.Ю. со своей матерью Константиновой И.С., он стал собственником двухкомнатной квартиры по адресу: [redacted]

23 января 2007 г. между супругами Константиновыми заключен брачный договор, по условиям которого в случае расторжения брака по инициативе Константинова М.Ю. 1/2 доли принадлежащей ему квартиры переходит в собственность Константиновой С.Д.

2 февраля 2007 г. между супругами заключен еще один брачный договор, во исполнение условий которого Константинов М.Ю. зарегистрировал в принадлежащей ему квартире Константинову С.Д. Этим же договором закреплено, что в случае расторжения брака, а также в случае прекращения брака ввиду смерти Константинова С.Д. супруга сохраняет за собой пожизненное право на проживание, пользование и регистрацию в указанной квартире.

Вступившим в законную силу решением мирового судьи судебного участка №7 Балашихинского судебного района Московской области от 4 марта 2009 г. брак между супругами Константиновыми расторгнут по инициативе Константинова М.Ю.

После расторжения брака Константиновы продолжали проживать в указанном жилом помещении.

31 марта 2014 г. Константинова С.Д. обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности (доля в праве - 1/2) на указанную квартиру. Однако Константинов М.Ю. подал заявление о невозможности такой регистрации без его личного участия, при этом от участия в регистрации уклонился, в связи с чем в регистрации права собственности на 1/2 доли спорной квартиры Константиновой С.Д. отказано.

Вступившим в законную силу решением Железнодорожного районного суда от 6 мая 2014 г. Константинову М.Ю. отказано в иске о расторжении брачного договора от 2 февраля 2007 г. и признании Константиновой С.Д. утратившей право пользования квартирой.

11 июня 2014 г. между Константиновым М.Ю. (продавец) и Гордецким Е.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи спорной квартиры, квартира передана покупателю по передаточному акту (л.д. 5-6).

Согласно пункту 14 указанного договора купли-продажи в квартире на момент ее приобретения зарегистрированы Константинов М.Ю. и Константинова С.Д., продавец обязуется сняться с регистрационного учета и освободить квартиру с момента регистрации перехода права по настоящему договору. Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимое имущество к покупателю является основанием для прекращения права пользования недвижимым имуществом Константиновой С.Д.

Право собственности Гордецкого Е.В. зарегистрировано в установленном законом порядке 20 июня 2014 г. (л.д. 7).

Частично удовлетворяя иск Гордецкого Е.В. и признавая его добросовестным приобретателем по спорному договору, суд исходил из того, что, приобретая спорную квартиру, Гордецкий Е.В. не знал и не мог знать об отсутствии у продавца права на отчуждение всей квартиры и наличии обременения на ее правами Константиновой С.Д.

Вместе с тем, отказывая в удовлетворении иска Гордецкого Е.В. о признании Константиновой С.Д. прекратившей право пользования спорной квартирой, снятии ее с регистрационного учета и выселении, суд первой инстанции исходил из того, что право на постоянное (пожизненное) проживании Константиновой С.Д. в указанной квартире закреплено брачным договором от 2 июля 2007 г., заключенным в соответствии с требованиями, установленными статьями 41, 42 Семейного кодекса Российской Федерации, который недействительным не признан и не расторгнут.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российский Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно пункту 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. (ред. от 23 июня 2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении

этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон № 122-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В пункте 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда отчуждение имущества по договору подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 настоящего Кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

Согласно абзаца 2 пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8.1, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное су-

дебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Как видно из дела, спорным имуществом является квартира, расположенная по адресу: [redacted], приобретенная Константиновым М.Ю. по договору дарения в 2005 году.

На момент заключения договора купли-продажи спорной квартиры между Константиновым М.Ю. (продавцом) и Гордецким Е.В. (покупателем) Константинов М.Ю. являлся единоличным собственником данного недвижимого имущества, что подтверждается свидетельством о праве собственности на его имя и договором дарения.

Таким образом, Константинов М.Ю. был вправе распорядиться принадлежащим ему на праве личной собственности недвижимым имуществом.

Сделка купли-продажи от 11 июня 2014 г. сторонами исполнена, право собственности покупателя Гордецкого Е.В. зарегистрировано в установленном законом порядке, 20 июня 2014 г. выдано свидетельство.

Обращаясь в суд с иском, Гордецкий Е.В. ссылался на то, что является добросовестным приобретателем по договору купли-продажи, не знал и не мог знать о наличии заключенного в 2007 году между Константиновой С.Д. и Константиновым М.Ю. брачного договора в отношении спорной квартиры, согласно условиям которого, она становится собственником 1/2 доли данного жилого помещения в случае расторжения брака.

Судебные инстанции, признавая Гордецкого Е.В. добросовестным приобретателем, вместе с тем не учли правовые последствия такого признания и пришли к ошибочному выводу об удовлетворении иска Константиновой С.Д. о признании договора купли-продажи между Константиновым М.Ю. и Гордецким Е.В. недействительным, применении последствий недействительности сделки и признании за ней права собственности на 1/2 доли в квартире.

В силу статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Из материалов дела следует, что брачный договор, согласно условиям которого, Константинова С.Д. становится собственником 1/2 доли спорной квартиры, заключен супругами Константиновыми в 2007 году, брак расторгнут сторонами в 2009 году по инициативе Константинова М.Ю., и с указанного момента Константинова С.Д. была вправе в силу вышеуказанной нормы совершить действия, направленные на государственную регистрацию за ней права собственности в отношении 1/2 доли спорной квартиры.

Однако таким правом Константинова С.Д. своевременно не воспользовалась, с заявлением о государственной регистрации за собой права обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации када-

стра и картографии по Московской области только 31 марта 2014 г., то есть спустя 5 лет после расторжения брака, никаких правопритязаний в отношении спорного имущества на протяжении указанного времени не заявляла, обратилась в суд с иском лишь в декабре 2014 года.

Таким образом зарегистрированное в установленном законом порядке право собственности Константиновой С.Д. на 1/2 доли спорной квартиры на момент разрешения спора в суде первой инстанции отсутствовало.

При указанных обстоятельствах у судебных инстанций не имелось законных оснований для признания оспариваемого договора купли-продажи недействительным на том основании, что право Константиновой С.Д. на 1/2 доли спорной квартиры сохранено за ней брачным договором 2007 года, который не отменен и не признан недействительным.

По изложенным основаниям Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 января 2016 г. в части отказа в удовлетворении иска Гордецкого Е.В. о признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении, и удовлетворения встречного иска Константиновой С.Д. к Гордецкому Е.В. и Константинову М.Ю. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, прекращения права собственности, а также иска Константиновой С.Д. к Константинову М.Ю. о признании права собственности на долю жилого помещения подлежат отмене, а дело в указанной части – направлению на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Железнодорожного городского суда Московской области от 28 января 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 27 января 2016 г. в части отказа в удовлетворении иска Гордецкого Е.В. о признании прекратившей право пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета, выселении, и удовлетворении встречного иска Константиновой С.Д. к Гордецкому Е.В. и

Константинову М.Ю. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, прекращения права собственности, а также иска Константиновой С.Д. к Константинову М.Ю. о признании права собственности на долю жилого помещения отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи