ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КГ17-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Назаренко Т.Н., Рыженкова А.М.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Попова М Г к Голомазовой Л И, Голомазовой Т А, Пироговой Е И, Пирогову И Ф, Пирогову Ф Н, Пирогову Е Ф о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учёта, по встречному иску Голомазовой Л И к Пироговой Е И, Попову М Г о признании недействительными доверенности и договора купли-продажи жилого помещения, применении последствий недействительности сделки, по иску Пирогова И Ф к Попову М Г, Филиппову А Е о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе представителя Голомазовой Т А – Милевской Р И на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 26 января 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Голомазовой Т.А. – Милевской Р.И., поддержавшей доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Попов М.Г. обратился в суд с иском к Голомазовой Л.И., Голомазовой Т.А., Пироговой Е.И., Пирогову И.Ф., Пирогову Ф.Н., Пирогову Е.Ф. о признании ответчиков утратившими право пользования жилым помещением по адресу: [redacted], выселении и снятии с регистрационного учёта.

В обоснование иска указал, что по договору купли-продажи от 3 марта 2015 г. приобрёл у Голомазовой Л.И. и Филиппова А.Е. спорную квартиру, обязательства по оплате стоимости квартиры покупателем исполнены, государственная регистрация перехода права собственности произведена 11 марта 2015 г. При оформлении сделки Попов М.Г. был осведомлён о проживающих в квартире лицах, которые согласно условиям договора обязались сняться с регистрационного учёта в течение 14 дней со дня его подписания. Вместе с тем на момент обращения истца с настоящими требованиями в суд ответчики продолжают проживать в спорном жилом помещении и отказываются сняться с регистрационного учёта.

Голомазова Л.И. обратилась в суд со встречным исковым заявлением к Пироговой Е.И., Попову М.Г. о признании недействительными нотариально удостоверенной доверенности от 22 января 2015 г. и договора купли-продажи жилого помещения от 3 марта 2015 г. В обоснование требований сослалась на то, что являлась собственником 1/2 доли в праве собственности на спорное жилое помещение, оформила доверенность на право распоряжения указанной долей на свою сестру Пирогову Е.И., полагая, что доверенность необходима сестре для передачи квартиры в залог. Намерения продавать принадлежавшую ей долю Голомазова Л.И. не имела. Вместе с тем на основании указанной доверенности Пирогова Е.И., действуя от имени собственника, по договору купли-продажи от 3 марта 2015 г. произвела отчуждение названной доли Попову М.Г. без согласования с Голомазовой Л.И. О продаже доли в квартире Голомазова Л.И. узнала после предъявления Поповым М.Г. иска в суд и считает доверенность сделкой, совершенной под влиянием обмана, а договор купли-продажи притворным, заключённым с намерением прикрыть договор займа, обеспеченный залогом спорной квартиры. Просит признать доверенность и договор купли-продажи в части отчуждения 1/2 доли в праве собственности на квартиру недействительными и применить последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности Попова М.Г. на указанную долю.

Пирогов И.Ф. обратился в суд с иском к Попову М.Г., Филиппову А.Е. о признании недействительным договора купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на спорную квартиру, заключённого 24 сентября 2014 г. между ним и Филипповым А.Е. В обоснование требований указал, что являлся собственником 1/2 доли в праве собственности на спорное жилое помещение, по

просьбе своей матери Пироговой Е.И. подписал документы, повлёкшие отчуждение этой доли. Намерения продавать принадлежавшую ему долю Пирогов И.Ф. не имел, о состоявшейся сделке узнал после предъявления Поповым М.Г. иска в суд и считает заключённый им договор купли-продажи сделкой, совершённой под влиянием обмана, а также с целью прикрыть договор займа, обеспеченный залогом спорной квартиры. Просит признать договор купли-продажи от 24 сентября 2014 г. недействительным и применить последствия недействительности сделки в виде прекращения права собственности Филиппова А.Е. на указанную долю. Впоследствии по договору купли-продажи от 3 марта 2015 г. Филиппов А.Е. продал долю в праве собственности на квартиру Попову М.Г., который в результате совершенных сделок стал единоличным собственником спорной квартиры. В данной квартире Голомазова Т.А., Голомазова Л.И. и Пирогова Е.И. проживают с 1981 года, Пирогов Ф.Н. с 1995 года, а Пирогов И.Ф. и Пирогов Е.Ф. – с момента рождения [redacted] годы) и из спорного жилого помещения не выселялись.

Определением Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 7 октября 2015 г. на основании части 4 статьи 151 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело по первоначальному иску Попова М.Г. и встречному иску Голомазовой Л.И. объединено в одно производство с делом по иску Пирогова И.Ф. для совместного рассмотрения.

Решением Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 8 октября 2015 г. первоначальные исковые требования Попова М.Г. удовлетворены частично.

Голомазова Л.И. и Пирогов И.Ф. признаны утратившими право пользования спорной квартирой, выселены из неё и сняты с регистрационного учёта. В удовлетворении исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А., Пироговой Е.И., Пирогову Ф.Н., Пирогову Е.Ф. отказано.

В удовлетворении встречного иска Голомазовой Л.И. и самостоятельного иска Пирогова И.Ф. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 26 января 2016 г. решение суда первой инстанции в части отказа Попову М.Г. в удовлетворении исковых требований к Голомазовой Т.А., Пироговой Е.И., Пирогову Ф.Н., Пирогову Е.Ф. отменено, в указанной части принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Голомазова Т.А., Пирогова Е.И., Пирогов Ф.Н., Пирогов Е.Ф. признаны утратившими право пользования спорной квартирой, выселены из неё и сняты с регистрационного учёта.

В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Голомазова Т.А. ставит вопрос об отмене апелляционного определения, как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 7 апреля 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам

Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемого апелляционного определения в части удовлетворённых требований Попова М.Г.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения в части.

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

Такие нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, трёхкомнатная квартира по адресу: [redacted], была предоставлена Голомазовой Т.А. по ордеру от 3 июля 1981 г. № 964 на состав семьи из четырёх человек, включая супруга Голомазова И.И. и дочерей Голомазову Л.И., Пирогову (Голомазову) Е.И., которые были зарегистрированы в квартире по месту жительства с 17 июля 1981 г. (т. 1, л.д. 52–53, 56).

Пирогова (Голомазова) Е.И. 16 сентября 1995 г. заключила брак с Пироговым Ф.Н., [redacted] г. у них родился сын Пирогов И.Ф., который зарегистрирован в квартире по месту жительства с 13 августа 1996 г. (т. 1, л.д. 53, 58).

Голомазов И.И. 27 июля 1998 г. умер (т. 1, л.д. 58).

На основании договора о безвозмездной передаче квартир в собственность граждан от 13 ноября 2001 г. № 19673 администрация Центрального района г. Тольятти передала спорное жилое помещение в порядке приватизации в собственность Голомазовой Л.И. и Пирогову И.Ф. по 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру каждому из них (т. 1, л.д. 48–49).

Голомазова Т.А. и Пирогова Е.И. выразили своё нотариально удостоверенное согласие на приватизацию квартиры Голомазовой Л.И. и Пироговым И.Ф. и отказались от права на приватизацию данного жилого помещения (т. 1, л.д. 48, 55).

Право общей долевой собственности Голомазовой Л.И. и Пирогова И.Ф. зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 сентября 2004 г. (т. 1, л.д. 61–62).

Пирогов И.Ф. (продавец) и Филиппов А.Е. (покупатель) 24 сентября 2014 г. заключили договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, согласно пункту 3 которого в квартире помимо продавца зарегистрированы Пирогова Е.И. и Голомазова Л.И. При этом в силу пункта 10 договора продавец обязался освободить квартиру и передать её по акту приёма-передачи (т. 1, л.д. 63–64).

Согласно нотариально удостоверенному заявлению от 24 сентября 2014 г. Голомазова Л.И. как собственник доли в праве собственности на спорную квартиру отказалась от своего преимущественного права на покупку доли, принадлежащей Пирогову И.Ф. (т. 1, л.д. 65).

Договор купли-продажи жилого помещения зарегистрирован в установленном порядке 1 октября 2014 г. (т. 1, л.д. 64).

Голомазова Л.И. 22 января 2015 г. выдала нотариально удостоверенную доверенность № [redacted] Пироговой Е.И., которую уполномочила продать принадлежащую ей долю в праве собственности на квартиру за цену и на условиях по усмотрению Пироговой Е.И., а также заключить и подписать от имени собственника договор купли-продажи (т. 1, л.д. 66).

Между Пироговой Е.И., действующей на основании доверенности от имени Голомазовой Л.И., Филипповым А.Е. (продавцы) и Поповым М.Г. (покупатель) 3 марта 2015 г. заключён договор купли-продажи спорной квартиры. Согласно пункту 7 договора в квартире зарегистрирован продавец – Голомазова Л.И., которая обязуется сняться с регистрационного учёта в течение 14 дней со дня подписания договора, а также Голомазова Т.А., Пирогова Е.И. Лиц, сохраняющих право проживания и пользования жилой площадью после её отчуждения нет (т. 1, л.д. 6–7).

Вместе с тем согласно выписке из поквартирной карточки от 10 июня 2015 г. в квартире проживают и зарегистрированы по месту жительства Голомазова Л.И., Голомазова Т.А., Пирогова Е.И., Пирогов И.Ф., Пирогов Ф.Н. и Пирогов Е.Ф. (т. 1, л.д. 9). Сын Пироговой Е.И. – Пирогов Е.Ф., [redacted] года рождения, зарегистрирован в спорной квартире по месту жительства с 18 марта 2004 г., супруг Пирогов Ф.Н. – с 22 марта 2013 г. (т. 1, л.д. 9).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Попова М.Г. в части признания Голомазовой Л.И. и Пирогова И.Ф. утратившими право пользования спорной квартирой, их выселения и снятия с регистрационного учёта, суд первой инстанции исходил из того, что право пользования спорной квартирой прекратилось у указанных лиц в силу закона в связи с отчуждением своих долей Попову М.Г. и Филиппову А.Е. Отказывая в удовлетворении остальной части требований Попова М.Г., суд указал, что Голомазова Т.А. и Пирогова Е.И. обладают правом бессрочного пользования спорной квартирой как лица, отказавшиеся от участия в приватизации квартиры, без согласия которых она была бы невозможна. Поскольку права Пирогова Ф.Н. и Пирогова Е.Ф., являющихся членами семьи Пироговой Е.И., производны от её прав на жилое помещение, суд первой инстанции пришёл к выводу о сохранении за указанными лицами права пользования спорной квартирой.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции в части отказа Попову М.Г. в удовлетворении исковых требований к Голомазовой Т.А., Пироговой Е.И., Пирогову Ф.Н., Пирогову Е.Ф. и принимая в указанной части новое решение об удовлетворении иска, сослался на пункт 7 договора купли-продажи от 3 марта 2015 г., в котором указано на отсутствие лиц, сохраняющих право пользования спорной квартирой, и в связи с этим пришёл к выводу о том, что право пользования жилым помещением

прекратилось у всех проживающих в ней лиц, в том числе и у Голомазовой Т.А., в связи с отчуждением спорной квартиры в силу пункта 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, суд апелляционной инстанции исходил из того, что к правоотношениям сторон положения статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» применению не подлежат.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение в части отмены решения суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А. и удовлетворения исковых требований в этой части принято с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

Из буквального толкования указанной нормы следует, что право пользования жилым помещением членом семьи прежнего собственника при переходе права собственности к другому лицу может быть сохранено в случаях, установленных законом.

В силу части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

В соответствии со статьёй 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором.

Согласно статье 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на момент приватизации спорной квартиры) граждане Российской Федерации, занимающие жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд), на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет приобрести эти помещения в собственность на условиях, предусмотренных данным законом, иными нормативными актами Российской Федерации и субъектов Российской

Федерации. Жилые помещения передаются в общую собственность либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних.

По смыслу приведённых положений закона, поскольку наниматель жилого помещения по договору социального найма и проживающие совместно с ним члены (бывшие члены) его семьи до приватизации данного жилого помещения имеют равные права и обязанности, включая право пользования жилым помещением (части 2 и 4 статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации), то и реализация права на приватизацию жилого помещения поставлена в прямую зависимость от согласия всех лиц, занимающих его по договору социального найма, которое предполагает достижение договорённости о сохранении за теми из них, кто отказался от участия в приватизации, права пользования приватизированным жилым помещением.

В случае приобретения жилого помещения в порядке приватизации в собственность одного из членов семьи, совместно проживающих в этом жилом помещении, лица, отказавшиеся от участия в его приватизации, но давшие согласие на её осуществление, получают самостоятельное право пользования данным жилым помещением.

Таким образом, к членам семьи собственника жилого помещения, отказавшимся от участия в его приватизации, не может быть применён пункт 2 статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как, давая согласие на приватизацию занимаемого по договору социального найма жилого помещения, без которого она была бы невозможна (статья 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), они исходили из того, что право пользования данным жилым помещением для них будет носить бессрочный характер и, следовательно, оно должно учитываться при переходе права собственности на жилое помещение по соответствующему основанию к другому лицу (например, купля-продажа, мена, дарение, рента, наследование).

Суд апелляционной инстанции не учёл, что на момент приватизации спорной квартиры совместно с Голомазовой Л.И. и Пироговым И.Ф. в квартире в качестве члена их семьи проживала Голомазова Т.А., которая имела равное право пользования этим помещением с лицами, его приватизировавшими, и приобрела бессрочное право пользования приватизированным жилым помещением, отказавшись от участия в приватизации.

При таких обстоятельствах Голомазова Т.А. могла быть признана утратившей право пользования спорным жилым помещением в случае её добровольного отказа от права пользования данным помещением. Однако указанных обстоятельств по настоящему делу судом не установлено.

Ссылка суда апелляционной инстанции на пункт 7 договора, содержащий указание на отсутствие лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, как на основание прекращения у Голомазовой Т.А. права пользования жилым помещением является несостоятельной, поскольку в силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство, по общему правилу, не создаёт обязанностей для лиц, не

участвующих в нём в качестве сторон (для третьих лиц). Голомазова Т.А. является лицом, сохраняющим право пользования жилым помещением в силу закона.

Судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции в указанной части правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и дал толкование норм материального права, подлежащих применению к отношениям сторон, на основании чего пришёл к правомерному выводу об отказе в удовлетворения исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции не имелось предусмотренных статьёй 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены решения суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А. и принятия нового решения об удовлетворении иска в этой части.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Голомазовой Т.А., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 26 января 2016 г. в части отмены решения суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А. и принятия в этой части нового решения об удовлетворении названных исковых требований подлежит отмене с оставлением в указанной части в силе решения суда первой инстанции, разрешившего спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

В остальной части обжалуемое определение суда апелляционной инстанции подлежит оставлению без изменения, поскольку выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального права.

Доводы кассационной жалобы в этой части не могут быть признаны основанием для отмены в кассационном порядке апелляционного определения, поскольку не свидетельствуют о существенном нарушении судами норм материального или процессуального права, а направлены на переоценку выводов суда по обстоятельствам дела.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 26 января 2016 г. в части отмены решения Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 8 октября

2015 г. об отказе в удовлетворении исковых требований Попова М.Г. к Голомазовой Т.А. о признании утратившей право пользования жилым помещением, выселении, снятии с регистрационного учёта и принятия в этой части нового решения об удовлетворении исковых требований отменить, в указанной части оставить в силе решение Центрального районного суда г. Тольятти Самарской области от 8 октября 2015 г.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 26 января 2016 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

