ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 1-КГ18-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 24 апреля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Поткина Владимира Николаевича к Михайловскому Николаю Александровичу о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Поткина Владимира Николаевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 июля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения представителя Поткина В.Н. – Корякина М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Поткин В.Н. обратился в суд к Михайловскому Н.А. с иском о государственной регистрации перехода права собственности на земельный с кадастровым номером [redacted], площадью 600 кв.м, расположенный по адресу: [redacted] область, [redacted] район, СТ «[redacted]», участок № [redacted] (далее – земельный участок), взыскании расходов на оплату государственной пошлины в размере 300 руб. и оплату услуг представителя в размере 13 000 руб.

В обоснование иска Поткин В.Н. указал, что между сторонами 19 июля 2001 г. заключён нотариально удостоверенный договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка. Данный договор полностью исполнен, однако ответчик уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Решением Октябрьского районного суда Архангельской области от 29 марта 2017 г., с учётом определения этого же суда об исправлении описки от 20 апреля 2017 г., исковые требования Поткина В.Н. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 июля 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Поткина В.Н. поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 июля 2017 г. как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 19 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Михайловский Н.А. на основании свидетельства о праве собственности на землю, выданного 15 декабря 1993 г. председателем Приморского райкомзема Приморского района Архангельской области, является собственником земельного участка № [redacted], расположенного по адресу: [redacted]ая область, [redacted] район, СТ «[redacted]» (л.д. 9-10).

19 июля 2001 г. между Михайловским Н.А. и Поткиным В.Н. заключён договор серии [redacted] купли-продажи указанного земельного участка. Земельный участок, правоустанавливающие документы и платёжные книжки переданы истцу, о чём в этот же день составлен передаточный акт (л.д. 11, 12).

Указанные договор купли-продажи и передаточный акт нотариально удостоверены.

Переход права собственности на земельный участок не зарегистрирован.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 1 статьи 454, пунктами 1, 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснениями, содержащимися в пунктах 61, 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), пришёл к выводу о наличии оснований для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок к Поткину В.Н.

Отклоняя заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, суд первой инстанции, сославшись на положения статьи 208 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что требования истца не связаны с лишением владения, а следовательно, на них не распространяется срок исковой давности.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, со ссылкой на пункт 64 постановления № 10/22, пришёл к выводу о пропуске Поткиным В.Н. срока исковой давности. При этом судебная коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда исходила из того, что на требования истца о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок распространяется общий срок исковой давности и на момент подачи иска данный срок истёк, поскольку о нарушении своего права Поткин В.Н. знал со дня истечения срока действия нотариально удостоверенной доверенности, выданной ему 19 июля 2001 г. Михайловским Н.А. для совершения регистрационных действий.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность

покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В силу статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1).

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 (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее нормативные акты приводятся в редакциях, действующих на момент возникновения спорных правоотношений).

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации и Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пунктах 60, 61 постановления № 10/22, пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации. Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. Если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если иное не предусмотрено законом или

договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

При разрешении спора суд первой инстанции, учитывая вышеуказанные положения закона и разъяснения Пленума, установил, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи земельного участка. Обязательства сторон надлежащим образом исполнены, расчеты между ними произведены, спорный земельный участок фактически передан Михайловским Н.А. по нотариально удостоверенному передаточному акту Поткину В.Н., который владеет и пользуется им на протяжении более 15 лет.

Не оспаривая данные выводы суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Архангельского областного суда, отменяя решение и отказывая в удовлетворении иска, исходила из пропуска Поткиным В.Н. срока исковой давности, исчисляя его со дня окончания срока действия доверенности, выданной ему Михайловским Н.А. 19 июля 2001 г. для совершения регистрационных действий.

Действительно, при рассмотрении настоящего дела в суде первой инстанции ответчиком было заявлено о применении судом срока исковой давности.

В соответствии со статьями 195 и 196 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено; общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 64 постановления № 10/22, разъяснено, что, поскольку законом не предусмотрено иное, общий срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, распространяется на требование о государственной регистрации перехода права собственности.

По смыслу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности по требованию о государственной регистрации перехода права собственности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, например со дня отказа контрагента по сделке передать документы, необходимые для регистрации, или создания иных препятствий для такой регистрации.

Исходя из содержания приведенных выше норм права и разъяснений высших судебных инстанций требование лица о регистрации перехода права

собственности на недвижимое имущество, переданное ему во владение, подвержено сроку давности, исчисляемому применительно к обязательствам до востребования: соответствующее право считается нарушенным, когда на заявление о регистрации заинтересованной в этом стороны не получен ответ или получен отказ от другой стороны либо созданы препятствия в регистрации.

Таким образом, для определения начала течения срока исковой давности по заявленному Поткиным В.Н. требованию о государственной регистрации перехода права собственности подлежали выяснению обстоятельства, связанные с установлением момента осведомленности истца о нарушении его права вследствие уклонения другой стороны сделки от государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости либо создания иных препятствий в регистрации.

Наличие доверенности, выданной ответчиком истцу для осуществления регистрационных действий, а также истечение срока её действия, само по себе не свидетельствует ни о заключении сторонами договора купли-продажи соглашения о сроке регистрации перехода права собственности на земельный участок, ни о создании ответчиком препятствий в регистрации.

Исходя из вышеизложенного, суд апелляционной инстанции неверно определил начальный момент течения срока исковой давности, связав его с истечением срока действия доверенности.

Иные обстоятельства, связанные с определением начала течения срока исковой давности по настоящему спору, судами первой и апелляционной инстанций установлены не были.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 июля 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Архангельского областного суда от 6 июля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи