ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-171

№ 2-2552/2018

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 23 декабря 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Зюниной Елены Вильевны к Поротовой Ирине Викторовне, Воронкову Николаю Алексеевичу, Шлячину Дмитрию Ивановичу о переводе прав и обязанностей покупателя, признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки, возложении обязанности аннулировать запись о переходе права собственности, признании права собственности на недвижимое имущество

по кассационной жалобе Зюниной Е.В. на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 3 августа 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 декабря 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Кардашевской Е.В., представляющей интересы Зюниной Е.В. и просившей кассационную жалобу удовлетворить, Климкина А.А., представляющего интересы Поротовой И.В. и просившего кассационную жалобу отклонить,

установила:

По договору на аренду недвижимого имущества от 23 декабря 1993 г. РЭУ № 1 муниципального управления «Арбат» предоставило в аренду Одиннадцатой Московской государственной нотариальной конторе помещение общей площадью 141,7 кв.м, расположенное по адресу: [redacted], для размещения нотариальной конторы.

2 апреля 1999 г. на основании указанного выше договора Департамент государственного и муниципального имущества г. Москвы предоставил нотариусу Зюниной Е.В. в аренду недвижимое имущество общей площадью 69,3 кв.м с указанием адреса: [redacted].

По договору купли-продажи от 3 сентября 2002 г. названное имущество с кадастровым номером [redacted] передано в собственность Зюниной Е.В. с указанием объекта права – помещения, площадь 67,9 кв.м – с примечанием о наличии несогласованной перепланировки.

Одновременно часть этого же здания площадью 72,4 кв.м с кадастровым номером [redacted] на основании договора купли-продажи от 30 июня 2000 г. принадлежала нотариусу Когатько И.Г.

Согласно поэтажным планам Центрального ТБТИ г. Москвы указанное недвижимое имущество площадью 67,9 кв.м (кадастровый номер [redacted]) и площадью 72,4 кв.м (кадастровый номер [redacted]) находится в помещениях I и II первого этажа здания, расположенного по адресу: [redacted], и состоит из комнат, в которых произведена перепланировка.

11 декабря 2002 г. между Когатько И.Г. и Зюниной Е.В. заключено соглашение о том, что данное недвижимое имущество (помещение нотариальной конторы) используется совместно и имеет совместно используемые площади: помещение I – полностью, помещение II – приемная, архив, коридор, тамбур, шкаф, уборная.

24 июля 2017 г. право собственности на недвижимое имущество с кадастровым номером [redacted] зарегистрировано за Поротовой И.В., которая приобрела его по результатам проведения 7 декабря 2009 г. публичных торгов по продаже имущества должника Когатько И.Г.

23 августа 2017 г. на объект недвижимого имущества с кадастровым номером [redacted] зарегистрировано право общей долевой собственности Воронкова Н.А. и Шлячина Д.И. на основании договора купли-продажи от 9 августа 2017 г., заключенного между ними и Поротовой И.В.

30 августа 2017 г. Зюнина Е.В. обратилась в суд с иском к Поротовой И.В. о переводе на нее прав и обязанностей покупателя помещения площадью 72,4 кв.м с кадастровым номером [redacted], приобретенного на торгах, ссылаясь на то, что принадлежащий ей объект недвижимости площадью 67,9 кв.м с кадастровым номером [redacted] и объект недвижимости, принадлежащий Поротовой И.В., фактически включают ряд одних и тех же помещений в строении [redacted] дома [redacted] по ул. [redacted] и находятся в долевой собственности Зюниной Е.В. и Когатько И.Г., хотя и были зарегистрированы как разные объекты с разными

кадастровыми номерами.

27 ноября 2017 г. Зюнина Е.В. предъявила исковые требования к Поротовой И.В. о переводе прав и обязанностей покупателя помещения площадью 72,4 кв.м с кадастровым номером [redacted], приобретенного на торгах, а также к Поротовой И.В., Воронкову Н.А. и Шлячину Д.И. о признании недействительным заключенного между ними договора купли-продажи и применении последствий недействительности этой сделки. Истица ссылалась на то, что о праве собственности Воронкова Н.А. и Шлячина Д.И., а также о заключенном ими с Поротовой И.В. договоре купли-продажи ей стало известно после получения выписки из ЕГРН от 27 октября 2017 г.

23 января 2018 г. Зюниной Е.В. подано исковое заявление с требованиями к Поротовой И.В., Воронкову Н.А. и Шлячину Д.И. о переводе прав и обязанностей покупателей Шлячина Д.И. и Воронкова Н.А. по договору купли-продажи от 9 августа 2017 г., заключенному между ними и Поротовой И.В.

24 марта 2018 г. дела по искам Зюниной Е.В. объединены судом в одно производство.

Ответчики иски не признали и заявили о пропуске Зюниной Е.В. срока исковой давности по требованиям о переводе прав и обязанностей покупателя.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 3 августа 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 декабря 2018 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Зюнина Е.В. просит отменить указанные выше судебные постановления как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 мая 2019 г. отказано в передаче кассационной жалобы Зюниной Е.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Рудакова С.В. от 20 ноября 2019 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 мая 2019 г. отменено и кассационная жалоба Зюниной Е.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции сослался на то, что спорное имущество не может являться общей собственностью, поскольку помещение, принадлежащее истице, и помещение, принадлежавшее Когатько И.Г., имеют разные кадастровые номера и являются разными объектами недвижимости, в отношении которых в разное время заключались самостоятельные договоры купли-продажи.

При этом суд пришел к выводу о том, что трехмесячный срок для предъявления иска о переводе прав и обязанностей покупателя Зюниной Е.В. не пропущен.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев апелляционную жалобу Зюниной Е.В., согласился с таким выводом суда, дополнительно указав на пропуск истицей срока исковой давности.

С принятым судом апелляционной инстанции определением согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (пункт 1).

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (пункт 4).

Согласно абзацу третьему пункта 1 статьи 130 названного кодекса к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Статьей 8^{1} этого же кодекса установлено, что в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра.

В государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения (пункт 1).

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2).

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином.

При возникновении спора в отношении зарегистрированного права лицо, которое знало или должно было знать о недостоверности данных государственного реестра, не вправе ссылаться на соответствующие данные (пункт 6).

По смыслу приведенных норм права в случае нахождения одного и того же объекта недвижимости в собственности разных лиц, в том числе с определением долей, такое имущество принадлежит им на праве общей собственности.

Одним из принципов регистрации прав на недвижимое имущество является принцип достоверности государственного реестра, в связи с чем зарегистрированные права предполагаются достоверными, однако могут быть оспорены в судебном порядке.

При возникновении спора суд, в том числе устанавливает действительное содержание права собственности, основания его возникновения и соответствие действительности содержащихся в реестре сведений об объекте зарегистрированного права.

Согласно пункту 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Статьей 250 данного кодекса предусмотрены основания и правила реализации преимущественного права покупки участником общей

собственности в случае продажи доли в праве собственности другим собственником постороннему лицу.

Из установленных судом обстоятельств и материалов дела следует, что предметом договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного 3 сентября 2002 г. между продавцом Специализированным государственным унитарным предприятием по продаже государственного и муниципального имущества города Москвы и покупателем Зюниной Е.В., являлись нежилые помещения в строении [redacted] дома [redacted] по ул. [redacted]: эт. 1 – пом. I (комн. 1 – 1,5 кв.м, комн. 1а – 8,4 кв.м, комн. 2 – 3,6 кв.м, комн. 3 – 1,3 кв.м, комн. 4 – 1,6 кв.м, комн. 5 – 0,4 кв.м) и пом. II (комн. 1 – 5,3 кв.м, комн. 1а – 7,2 кв.м, комн. 1б – 2,1 кв.м, комн. 2 – 10,6 кв.м, комн. 3 – 8,5 кв.м, комн. 4 – 11,8 кв.м, комн. 8 – 3,0 кв.м, комн. 9 – 1,0 кв.м, комн. 9а – 0,5 кв.м, комн. 10 – 1,1 кв.м), общей площадью 67,9 кв.м.

Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества, заключенного 30 июня 2000 г. между продавцом Специализированным государственным унитарным предприятием по продаже государственного и муниципального имущества города Москвы и покупателем Когатько И.Г. с учетом дополнительного соглашения от 12 сентября 2000 г., являлись нежилые помещения в помещениях в строении [redacted] дома [redacted] по ул. [redacted]: 1 этаж – пом. I (часть комн. 1 – 11,1 кв.м, часть комн. 2 – 3,6 кв.м, часть комн. 3 – 1,3 кв.м, часть комн. 4 – 1,6 кв.м, часть комн.5 – 0,4 кв.м) и пом. II (часть комн. 1 – 15 кв.м, часть комн.3 – 8,5 кв.м, комн. 3а – 0,6 кв.м, комн. 5 – 11,2 кв.м, комн. 6 – 12,4 кв.м, комн. 7 – 3,8 кв.м, часть комн. 8 – 2,9 кв.м), общей площадью 72,4 кв.м.

Эти же помещения являлись предметом договора купли-продажи от 9 августа 2017 г. между продавцом Поротовой И.В. и покупателями Воронковым Н.А. и Шлячиным Д.И.

При этом согласно поэтажному плану первого этажа указанного выше строения помещение I состоит из комнат 1 – архив 12,6 кв.м, 1а – архив 8,4 кв.м, 2 – архив 7,2 кв.м, 3 – коридор 2,6 кв.м, 4 – душевая 3,2 кв.м, 5 – уборная 0,8 кв.м, а помещение II – из комнат 1 – приемная 20,3 кв.м, 1а – архив 7,2 кв.м, 1б – тамбур 2,1 кв.м, 2 – кабинет 10,6 кв.м, 3 – приемная 17,0 кв.м, 3а – шкаф 0,6 кв.м, 4 – кабинет 11,8 кв.м, 8 – коридор 5,9 кв.м, 9 – тамбур 1,0 кв.м, 9а – шкаф 0,5 кв.м, 10 – уборная 1,1 кв.м.

При разрешении спора суд апелляционной инстанции не учел, что по договорам купли-продажи истице и Когатько И.Г. переданы объекты недвижимого имущества с разной площадью, фактически включающие ряд одних и тех же помещений.

Обстоятельств того, что впоследствии данные помещения были разделены, реконструированы или перепланированы, вследствие чего стали самостоятельными объектами недвижимости, судом не установлено.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами [redacted] и [redacted] не находятся в общей собственности истицы и ответчиков, сделан без учета надлежащего толкования вышеприведенных норм права и без установления обстоятельств, имеющих определяющее значение для правильного разрешения дела.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может признать обоснованными выводы суда апелляционной инстанции о пропуске истицей срока исковой давности.

В соответствии с пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно пункту 1 статьи 200 данного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 14 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», следует, что по смыслу пункта 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Вместе с тем, в пункте 57 этого же постановления разъяснено, что сама по себе запись в реестре прав на недвижимое имущество не означает, что со дня ее внесения лицо знало или должно было знать о нарушении права.

Ссылаясь на пропуск Зюниной Е.В. срока исковой давности, суд апелляционной инстанции указал, что она предъявила требования к ответчикам Воронкову Н.А. и Шлячину Д.И. 23 января 2018 г., в то время как о самой сделке купли-продажи истица, будучи действующим нотариусом г. Москвы, который имеет доступ к базам данных о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, должна была узнать не позднее даты предъявления иска к Поротовой И.В., то есть не позднее 30 августа 2017 г., так как права Воронкова Н.А. и Шлячина Д.И. на спорный объект недвижимости были зарегистрированы 23 августа 2017 г.

Между тем, из установленных судом обстоятельств следует, что право собственности Поротовой И.В. на основании акта приема-передачи проданного на торгах имущества от 10 декабря 2009 г. зарегистрировано 24 июля 2017 г.

Исковое заявление к Поротовой И.В. подано Зюниной Е.В. 30 августа 2017 г. с приложением выписки из ЕГРН от 16 августа 2017 г., согласно которой собственником спорного имущества является Поротова И.В.

После получения сведений о том, что собственником спорного имущества является Поротова И.В. и на момент предъявления к ней иска с ходатайством о мерах обеспечения истица не знала о заключенном Поротовой И.В. с Воронковым Н.А. и Шлячиным Д.И. договоре купли-продажи и о переходе к последним права собственности. Об этом ей стало известно в ходе рассмотрения дела после получения новой выписки из ЕГРН от 27 октября 2017 г.

Однако никакой оценки изложенным фактам в нарушение статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не дал.

Кроме того, судом первой инстанции в применении исковой давности отказано и решение в этой части никем не обжаловано.

Согласно статье 327^{1} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления (часть 1).

В случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части (часть 2).

Рассматривая дело по апелляционной жалобе Зюниной Е.В., суд апелляционной инстанции безосновательно вышел за пределы ее жалобы, и, не поставив вопрос на обсуждение сторон, пересмотрел решение суда в части выводов относительно соблюдения сроков исковой давности. При этом суд второй инстанции применил исковую давность по апелляционной жалобе истицы, которая в этой части решение суда не обжаловала.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14} – 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 декабря 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи