ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ19-51

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 10 марта 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5328/18 по иску Косенко Ольги Ивановны к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, администрации г. Таганрога о регистрации перехода права собственности

по кассационной жалобе Косенко Ольги Ивановны на решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 4 декабря 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 марта 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Косенко О.И. обратилась в суд с иском к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, администрации г. Таганрога о регистрации перехода права собственности.

В обоснование иска истец указала, что 14 марта 2016 г. между Угринович И.Ю. в лице представителя по доверенности Клишина В.А. и ею был

заключен договор купли-продажи жилого помещения 14 в коммунальной квартире 12, расположенной по адресу: [redacted]. Ссылаясь на то, что в настоящее время зарегистрировать переход права собственности по договору купли-продажи от 14 марта 2016 г. не представляется возможным в связи со смертью продавца, истец просила суд произвести регистрацию перехода права собственности на указанное жилое помещение по договору купли-продажи от 14 марта 2016 г.

В судебном заседании Таганрогского городского суда Ростовской области 21 ноября 2018 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечена Михальская Н.Ю., в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечен нотариус г. Таганрога Самбур С.В.

В судебном заседании Таганрогского городского суда Ростовской области 29 ноября 2018 г. судом произведена замена ненадлежащего ответчика Михальской Н.Б. на надлежащего ответчика – администрацию г. Таганрога.

Решением Таганрогского городского суда Ростовской области от 4 декабря 2018 г. в удовлетворении иска Косенко О.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 марта 2019 г. решение Таганрогского городского суда Ростовской области от 4 декабря 2018 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Косенко О.И. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 31 января 2020 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 марта 2019 г.

В соответствии со статьёй 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 14 марта 2016 г. между Угринович И.Ю. в лице представителя по доверенности Клишина В.А. (продавец) и Косенко О.И. (покупатель) был заключен договор купли-продажи, по условиям которого покупатель приобрел жилое помещение 14 общей площадью 22,1 кв. м, в т.ч. жилой 15,6 кв. м, в коммунальной квартире 12 общей площадью 47,3 кв. м, в т.ч. жилой 40,8 кв. м, расположенной по адресу: [redacted], принадлежащее продавцу на праве собственности на основании определения Таганрогского городского суда Ростовской области от 30 ноября 2000 г. Стоимость имущества стороны определили в размере 600 000 руб. и указали в пункте 4 договора, что расчет производится сторонами до подписания договора (л.д. 52).

В пункте 5 договора стороны согласовали, что покупатель удовлетворен качественным состоянием имущества, установленным путем его осмотра перед заключением договора, и определили данный пункт этого договора считать актом приема-передачи имущества.

22 марта 2016 г. в Управление государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области были сданы документы для государственной регистрации перехода права собственности на спорное помещение (л.д. 46–49, 54–58).

24 марта 2016 г. Угринович И.Ю. умерла (л.д. 10).

Сообщением от 12 августа 2016 г. регистратор отказал в государственной регистрации перехода права собственности на спорную квартиру в связи с несоблюдением продавцом требований статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (л.д. 85–86).

В отношении имущества Угринович И.Ю. по заявлению администрации г. Таганрога от 9 августа 2018 г. о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону на выморочное имущество нотариусом Таганрогского нотариального округа Ростовской области Самбур С.В. открыто наследственное дело № 124/2018 (л.д. 107–115).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из отсутствия сведений, подтверждающих фактическое исполнение договора сторонами. При этом доводы истца об исполнении обязанности по оплате договора ввиду получения денежных средств представителем продавца по доверенности Клишиным В.А. суд счел несостоятельными, указав, что истцом не было представлено доказательств получения вышеуказанных денежных средств непосредственно Угринович И.Ю.

Также суд указал, что в материалы дела не представлены доказательства того, что Косенко О.И. фактически приняла спорное жилое помещение после

его покупки, вселилась в него и несет бремя его содержания с момента заключения договора купли-продажи.

Отказывая в иске к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, суд исходил из того, что Управление является ненадлежащим ответчиком, поскольку не является субъектом материальных правоотношений в рассматриваемом споре.

Суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда первой инстанции без изменения, указал, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права ввиду наличия с администрацией г. Таганрога спора о праве, поскольку администрация г. Таганрога обратилась к нотариусу с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство по закону на выморочное имущество. В связи с этим суд апелляционной инстанции исходил их того, что доводы Косенко О.И. о фактическом исполнении договора купли-продажи его сторонами не имеют правового значения при разрешении дела по предъявленному иску к заявленным ответчикам.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними 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 (статья 130).

Согласно статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу (если иное не предусмотрено законом) договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания.

Положением пункта 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Истец в иске указывает, что отсутствует возможность произвести регистрацию перехода права собственности на жилое помещение по договору купли-продажи от 14 марта 2016 г., заключенному между Угринович И.Ю. и Косенко О.И., в связи со смертью продавца.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», на основании статей 58, 1110 и 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам, поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца. При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца – юридического лица судам необходимо учитывать, что покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя.

С учётом приведенных выше норм права и разъяснений, при отсутствии продавца единственным способом защиты законных прав покупателя по сделке, совершенной с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации, является регистрация перехода права собственности на основании судебного решения при условии исполнения продавцом обязанности по передаче имущества и исполнения покупателем обязанности по оплате его стоимости.

Между тем это не было учтено судом апелляционной инстанции. Вывод суда апелляционной инстанции о выборе истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права не основан на законе.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса.

Юридически значимым обстоятельством по данному делу являлось выяснение вопроса об исполнении продавцом обязанности по передаче объекта недвижимости и исполнении покупателем обязанности по оплате его стоимости.

Однако указанные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без исследования и правовой оценки, ошибочно посчитав, что они не имеют правого значения.

В связи с этим доводы апелляционной жалобы Косенко О.И. об исполнении договора по существу судом апелляционной инстанции не

рассматривались, оценка фактических обстоятельств дела и их юридическая квалификация не давались.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального 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 Ростовского областного суда от 18 марта 2019 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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 Ростовского областного суда от 18 марта 2019 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Ростовского областного суда.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]