ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 18-В07-88

г. Москва 18 декабря 2007г.

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

председательствующего Горшкова В.В.
судей Пчелинцевой Л.М.
Корчашкиной Т.Е.

рассмотрела в судебном заседании от 18 декабря 2007г. дело по иску Гамидовой С Г к Савельеву С П о признании права собственности на часть дома

по надзорной жалобе Савельева С П на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 05 июня 2006г., определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 06 июля 2006г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 09 ноября 2006г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е., объяснения Савельева С.П.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Гамидова (Гасанова) С.Г. обратилась в суд с иском к Савельеву С.П. о признании за ней права собственности на 1/4 часть дома и земельного участка по адресу: , сославшись на то, что в период совместного проживания с ответчиком без регистрации брака ими была приобретена 1/2 часть указанного дома, договор купли-продажи от 29 ноября 2002 г. оформлен на Савельева С.П.

В судебном заседании Гамидова С.Г. исковые требования изменила и просила признать за ней право собственности на 1/2 часть указанного жилого дома, перевести на нее права покупателя, сославшись на то, что данная часть дома была приобретена на ее личные средства.

Ответчик иск не признал.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 июня 2006 г. иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июля 2006 г. решение суда оставлено без изменения.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 9 ноября 2006 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения, а надзорная жалоба Савельева С.П. без удовлетворения.

В надзорной жалобе заявитель просит состоявшиеся судебные постановления отменить и направить дело на новое рассмотрение в тот же суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2007 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 ноября 2007 г. дело передано для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции - Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

При рассмотрении данного дела были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся, в следующем.

Судом установлено, что по договору купли-продажи от 29 ноября 2002 г. Савельев С.П. приобрел у Веретковского Н.В., в лице его представителя Титлинова К.П., 1/2 долю неоконченного строительством жилого дома по адресу: [redacted], и 1/2 долю земельного участка общей площадью [redacted] кв. м. по указанному адресу. Из приобщенной к надзорной жалобе копии этого договора и находящейся в материалах дела копии (л.д. 140) следует, что этот договор зарегистрирован в учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по г. [redacted]

До оформления основного договора купли-продажи 28 ноября 2002 г. был заключен предварительный договор купли-продажи указанных объектов недвижимости между Веретковским Н.В., в лице его представителя Титлинова К.П., и Гасановой (Гамидовой) С.Г., согласно которому Гасанова (Гамидова) С.Г. произвела оплату за приобретенную недвижимость, а право собственности на нее должно было быть оформлено за Савельевым С.П. (л.д. 6-7). По данному договору отсутствуют сведения о его регистрации в учреждении

по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по г.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

В силу п. 2 ст. 218 того же Кодекса право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении имущества. В соответствии со ст. 219 ГПК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Разрешая дело и удовлетворяя иск Гамидовой С.Г., суд исходил из того, что поскольку истица произвела оплату по предварительному договору купли-продажи 28 ноября 2002 г., производила расчеты за работы по дальнейшему строительству спорной части жилого дома, то она является фактическим покупателем по договору купли-продажи, поэтому за истицей следует признать право собственности на 1/2 долю земельного участка общей площадью кв. м и 1/2 долю жилого дома по адресу: , исключив из числа собственников Савельева С.П.

Между тем, с таким выводом суда согласится нельзя.

Как установил суд и видно из материалов дела, право собственности на 1/2 долю земельного участка общей площадью кв. м и 1/2 долю неоконченного строительством жилого дома по адресу: , Савельев С.П. приобрел согласно договору купли-продажи от 29 ноября 2002г., в котором он указан в качестве покупателя. Как указано выше, этот договор зарегистрирован в установленном законом порядке в регистрирующем органе г. 18 декабря 2002г. Савельев С.П. получил свидетельство о государственной регистрации права на ½ долю земельного участка общей площадью кв.м. по указанному адресу.

Постановлением главы администрации муниципального образования город-курорт края от 29 июня 2005 г. Павлюченко С.В. (собственнику другой ½ доли указанного дома) и Савельеву С.П. разрешен ввод в эксплуатацию жилого дома литер « » в г. по ул. , при этом дому присвоен новый адрес: , (л.д. 81).

С 12 сентября 2005 г. в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права собственником ½ доли названного дома является Савельев С.П. Таким образом, право собственности у Савельева С.П. на указанные объекты недвижимости возникло по основаниям, предусмотренным ст.ст.218, 219 ГПК РФ.

Однако, ни договор купли-продажи от 29 ноября 2002 г., ни свидетельства о государственной регистрации права собственности на имя ответчика на объекты недвижимости в установленном законом порядке не оспорены и недействительными не признаны.

Удовлетворяя исковые требования Гамидовой С.Г., суд первой инстанции сослался на доказательства, представленные истицей о том, что истица передавала деньги продавцу, однако это обстоятельство правового значения в данном случае не имеет, поскольку покупателем в договоре купли-продажи от 29 ноября 2002 г. она не указана.

В предварительном договоре купли-продажи указанных объектов недвижимости от 28 ноября 2002 г., заключенном между истицей и представителем продавца, было предусмотрено, что право собственности на доли дома и земельного участка будет зарегистрировано именно за Савельевым С.П., а не за кем-либо иным, с этим условием Гамидова С.Г. согласилась. Таким образом, из этого договора следует, что покупателем является один Савельев С.П. Данных о том, что покупателем указанных объектов недвижимости будет Гамидова С.Г., и между сторонами сделки имеется такая договоренность, судом не называется, не ссылалась на это и истица в обоснование своих исковых требований.

Поэтому вывод суда о том, что истица является покупателем по договору от 29 ноября 2002 г. и приобрела по этому договору право собственности, нельзя признать правильным.

Кроме того, судебные инстанции, сославшись на ст. 218 ГК РФ, пришли к выводу о том, что имеются предусмотренные законом основания для перевода на истицу прав и обязанностей покупателя по договору от 29 ноября 2002 г.

Между тем, такое основание ст. 218 ГК РФ для приобретения права собственности не содержит. Возможность перевода на другое лицо прав и обязанностей покупателя установлена в ст. 250 ГК РФ, в соответствии с которой 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.

Гамидова С.Г. участником долевой собственности на дом по адресу: [redacted], не являлась и преимущественного права покупки доли дома, о которой возник спор, не имела, поэтому и такого требования заявлять не могла.

Основания для прекращения права собственности предусмотрены в ст. 235 ГК РФ, в соответствии с которой право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (статья 239);

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних
животных (статьи 240 и 241);

5) реквизиция (статья 242);

6) конфискация (статья 243);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293 настоящего Кодекса.

Прекращая право собственности Савельева С.П. на доли дома и земельного участка, суд, выйдя за пределы исковых требований (л.д. 4, 106), в решении не указал предусмотренное вышеуказанной правовой нормой основание для прекращения права собственности ответчика на объекты недвижимости, что также нельзя признать правильным.

С учетом изложенного, судебные постановления нельзя признать законными и потому они подлежат отмене. Поскольку вышеуказанных правовых оснований для удовлетворения исковых требований при установленных судом обстоятельствах не имелось, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным вынести по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 05 июня 2006г., определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 06 июля 2006г. и постановление президиума Краснодарского краевого суда от 09 ноября 2006г. отменить и вынести новое решение, которым в удовлетворении иска Гамидовой С Г к Савельеву С П о признании права собственности на часть дома и земельного участка отказать.

Председательствующий:

Судьи: