ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 6-В08-4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 25 марта 2008 г.

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

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

рассмотрела в судебном заседании от 25 марта 2008 г. дело по иску Хрусталева И[redacted] И[redacted], Хрусталева Н[redacted] И[redacted] и Коваль М[redacted] И[redacted] к Хрусталеву В[redacted] И[redacted] о признании права собственности на доли жилого дома и земельный участок

по надзорной жалобе Хрусталева И[redacted] И[redacted] Хрусталева Н[redacted] И[redacted] и Коваль М[redacted] И[redacted] на решение Московского районного суда г. Рязани от 06 июня 2006 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 19 июля 2006 г. и постановление президиума Рязанского областного суда от 11 декабря 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Хрусталев И.И., Хрусталев Н.И. и Коваль М.И. обратились в суд с указанным иском, сославшись на то, что согласно договору дарения от 5 ноября 2003 г. их мать - Хрусталева П.В. передала им в дар в равных долях принадлежавшие ей на праве собственности 49/114 долей жилого дома и земельный участок площадью [redacted] кв. м. по адресу: [redacted]. 4 января 2006 г. Хрусталева П.В. умерла. После смерти матери они

обратились в управление Федеральной регистрационной службы по Рязанской области по поводу государственной регистрации перехода права собственности, в чем было отказано в связи со смертью дарителя.

Решением Московского районного суда г. Рязани от 6 июня 2006 г. в иске отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 19 июля 2006 г. решение оставлено без изменения.

Постановлением президиума Рязанского областного суда от 11 декабря 2007 г. состоявшиеся судебные постановления оставлены без изменения, а надзорная жалоба Хрусталева И.И., Хрусталева Н.И. и Коваль М.И. без удовлетворения.

В надзорной жалобе заявители просят состоявшиеся судебные постановления отменить и вынести новое решение, которым иск удовлетворить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е. от 31 января 2008 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е. от 7 марта 2008 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ в редакции, действовавшей на момент подачи надзорной жалобы, основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в следующем.

Разрешая дело и отказывая в иске, суд исходил из того, что договор дарения нельзя признать заключенным из-за отсутствия его регистрации при жизни дарителя, а также того, что истцами не представлено доказательств уклонения Хрусталевой П.В. от регистрации договора. Кроме того, судом указано, что истцы с ноября 2003 г. по день смерти матери имели возможность оформить доверенность от ее имени на совершение действий по регистрации договора дарения, что сделано не было.

С такими выводами суда первой инстанции согласился президиум Рязанского областного суда.

Между тем, выводы, положенные в основу обжалуемых судебных постановлений, нельзя признать правильными по следующим основаниям.

Согласно п. 1 ст. 165 ГК РФ несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных законом, - требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Таким образом, возможность признания недействительности сделки в случае невыполнения требования о государственной регистрации сделки должна устанавливаться законом.

В силу п. 3 названной статьи, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Статья 574 ГК РФ предусматривает требования к форме договора дарения и последствия ее несоблюдения.

Так, в пункте 2 указанной нормы предусмотрено, что договор дарения движимого имущества должен быть совершен в письменной форме в случаях, когда: дарителем является юридическое лицо и стоимость дара превышает пять установленных законом минимальных размеров оплаты труда; договор содержит обещание дарения в будущем. В случаях, предусмотренных в настоящем пункте, договор дарения, совершенный устно, ничтожен.

Согласно пункту 3 указанной статьи договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

Поскольку вышеприведенной нормой ГК РФ не предусмотрена недействительность договора дарения недвижимого имущества в случае несоблюдения требования о государственной регистрации такого договора, поэтому правовых оснований полагать, что в данном случае договор дарения от 5 ноября 2003 г. является недействительным или незаключенным, как указали судебные инстанции, у них не имелось. По другим основаниям указанный договор никем не оспорен и не признан недействительным, а потому подлежал государственной регистрации.

Кроме того, действующее законодательство, в том числе ГК РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, не предусматривает сроков обращения граждан в регистрационную службу с просьбой о государственной регистрации договора отчуждения недвижимого имущества и перехода права собственности по нему.

Статья 20 вышеназванного федерального закона, устанавливающая основания для отказа в государственной регистрации прав, не содержит такого основания для отказа в регистрации как смерть одной из сторон договора.

Исходя из смысла п. 3 ст. 165 ГК РФ, с учетом необходимости применения в данном споре названной нормы по аналогии, суд может принять решение о регистрации сделки не только в случае виновного уклонения одной из сторон от регистрации сделки, но и в случае невозможности этой стороной совершить определенные действия, направленные на регистрацию сделки и перехода права собственности к приобретателям, по независящим от воли данной стороны причинам.

В данном случае обстоятельством, повлекшим невозможность регистрации сделки дарения в установленном порядке, явилась смерть дарителя - их матери.

Таким образом, суд не применил вышеназванные нормы закона, а также неправильно истолковал п. 3 ст. 165 ГК РФ, а потому пришел к неправильному выводу о том, что уклонение дарителя от регистрации сделки должно быть выражено при его жизни в форме виновных действий (бездействия), прямо направленных на создание другой стороне препятствий в окончательном оформлении сделки, и, указав, что доказательств таких действий не представлено, отказал в иске.

Такой вывод суда был бы правильным в случае предъявления истцами иска к уклоняющейся стороне, но в данном споре при применении указанной правовой нормы по аналогии необходимо было исходить из того, что суд может принять решение о регистрации сделки также и в случае невозможности дарителя совершить определенные действия, направленные на регистрацию сделки и перехода права собственности к приобретателям, ввиду его смерти.

Регистрация договора дарения напрямую зависела от волеизъявления дарителя, которое могло быть выражено в форме подачи заявления о государственной регистрации договора или в форме выдачи доверенности на право совершения такого действия. И такое препятствие для выражения данного волеизъявления, как смерть дарителя, которое не зависит от воли ни одной из сторон по сделке, не может являться основанием для отказа в приобретении одаряемыми права собственности на недвижимое имущество. В противном случае права последних будут нарушены.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение Московского районного суда г. Рязани от 06 июня 2006 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 19 июля 2006 г. и постановление президиума Рязанского областного суда от 11 декабря 2007 г. незаконными и подлежащими отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Московского районного суда г. Рязани от 06 июня 2006 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Рязанского областного суда от 19 июля 2006 г. и постановление президиума Рязанского областного суда от 11 декабря 2007 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:
Судьи: