ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В08-45

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 23 сентября 2008г.

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

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Пирожковой Е[redacted] к Пирожкову Ф[redacted], третьему лицу Тропину М[redacted] о признании сделки купли-продажи недвижимости недействительной, применении последствий недействительности сделки, встречному иску Тропина М[redacted] к Пирожковой Е[redacted], Пирожкову Ф[redacted] о признании добросовестным приобретателем недвижимости по надзорной жалобе Тропина М[redacted] на решение Анапского районного суда Краснодарского края от 22 октября 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 декабря 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Тропина М.В., его представителя адвоката Гайшун А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пирожкова Е.В. обратилась в суд с иском к Пирожкову Ф.Б., третьему лицу Тропину М.В. о признании недействительной сделки купли-продажи недвижимости – домовладения, находящегося по адресу: [redacted] и применении последствий недействительности сделки, ссылаясь на то, что Пирожков Ф.Б., являясь ее супругом, без ее согласия и ведома, продал Тропину М.В. спорное домовладение, являющееся их совместно нажитым супружеским имуществом.

Ответчик Пирожков Ф.Б. исковые требования признал.

Тропин М.В. привлеченный в качестве третьего лица, требования не признал, заявил встречный иск о признании его добросовестным приобретателем недвижимого имущества.

Решением Анапского районного суда Краснодарского края от 22 октября 2007 г. иск Пирожковой Е.В удовлетворен, требования Тропина М.В. оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 декабря 2007 г. решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Тропин М.В. просит судебные постановления отменить.

По запросу судьи Верховного суда РФ от 27 мая 2008 г. дело истребовано в Верховный Суд РФ и определением от 04 августа 2008 г. передано для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (ст. 387 ГПК РФ).

Удовлетворяя заявленные требования Пирожковой Е.В. и отказывая в иске Тропину М.В., суд исходил из того, что договор купли-продажи земельного участка и незавершенного строительством жилого дома по вышеназванному адресу от 25 марта 2005 г. заключен между Пирожковым Ф.Б. и Тропиным М.В. без нотариального согласия на совершение сделки Пирожковой Е.В., состоявшей на момент заключения договора в браке с Пирожковым Ф.Б.

Суд кассационной инстанции согласился с указанным выводом суда первой инстанции.

Между тем, с состоявшимися судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они вынесены с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Так, признавая недействительным договор купли-продажи от 25 марта 2005 г. земельного участка и расположенного на нем незавершенного строительством жилого дома, суд не применил всех предусмотренных законом последствий недействительности сделки, не принял решение о возврате Тропину М.В. уплаченных за недвижимость денежных средств. Неприменение реституции является существенным нарушением норм ст. 167 ГК РФ, предусматривающей общие положения о последствиях недействительности сделки.

Кроме того, в надзорной жалобе Тропин М.В. указывает и из материалов дела видно, что судом не дана оценка его доводам о том, что дом им достроен, произведены неотделимые улучшения дома на сумму около [redacted] руб., т.е. предметом спора является видоизмененное имущество (л.д. 53, 67, 139). Не учитывать эти доводы суд был не вправе, так как в соответствии с ч. 2 ст. 167 ГК РФ при возвращении имущества в натуре должно учитываться его состояние. Внесенные в имущество улучшения, повысившие его стоимость, должны возмещаться стороной, к которой имущество возвращается.

Также из дела усматривается, что без исследования и надлежащей оценки остались обстоятельства, связанные с приобретением Пирожковым Ф.Б. до заключения брака с истицей земельного участка и незавершенного строительством жилого дома, являющегося предметом сделки купли-продажи от 25 марта 2005 г.

Из текста договора купли-продажи, заключенного между Тропиным М.В. и Пирожковым Ф.Б., видно, что земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании Постановления Главы администрации сельского Совета Краснодарского края от 02 декабря 1992 г. №249, а незавершенный строительством жилой дом принадлежит Пирожкову Ф.Б. на праве собственности на основании Постановления Главы администрации Анапского сельского Совета Краснодарского края от 28 декабря 1992 г. №286, что подтверждается также свидетельством о государственной регистрации права от 25 марта 2005 г. (л.д. 9,10,11,32).

В зарегистрированном браке Пирожковы состояли с 1999 г. (л.д.12). Имущество, приобретенное до заключения брака, не может иметь режима общего имущества супругов, на которое распространяется действие норм ст. 35 Семейного кодекса РФ, что также не учтено судом.

Кроме того, по делу допущен ряд существенных нарушений норм процессуального права. Тропин М.В. привлечен к участию в деле в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями, в то время как, являясь стороной по договору купли-продажи от 25 марта 2005 г., и в связи с его оспариванием должен выступать в качестве ответчика наряду с Пирожковым Ф.Б.

В резолютивной части решения суд указал; зарегистрировать право собственности на незавершенный строительством дом и земельный участок за Пирожковым Ф.Б.

В то же время, согласно положений Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регистрация недвижимого имущества осуществляется соответствующим территориальным органом федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации.

К компетенции других органов регистрация прав на недвижимое имущество не относится.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

решение Анапского районного суда Краснодарского края от 22 октября 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 декабря 2007 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

