



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ13-109

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 ноября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.

судей Кликушина А.А. и Астахова С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Шершнева И. В. к Тренину А. В., Тренину В. А., Харсиевой Ф. М., Даурбековой Х. И., Харсиеву З. М. о переводе прав покупателя по договору купли-продажи, признании недействительным договора о разделе супружеского имущества

по кассационной жалобе Шершнева И. В. на решение Люблинского районного суда г. Москвы от 24 июля 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителей Шершнева И.В. — Билоконя А.Г. и Богдановой Е.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя Даурбековой Х.И., Харсиевой Ф.М., Харсиева З.М. — Сеничкиной Е.Н., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

16 сентября 2011 г. Шершнева И.В. обратился в Люблинский районный суд г. Москвы с вышеуказанным иском к Тренину А.В., Тренину В.А., Харсиевой Ф.М., Даурбековой Х.И. о признании недействительным договора купли-продажи 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], заключенного 22 апреля 2011 г. между Трениным А.В., Трениным В.А. и Харсиевой Ф.М., Даурбековой Х.И., признании расписки от 21 апреля 2011 г., выданной Трениным А.В., предварительным договором, возложении обязанности заключить договор купли-продажи указанной 1/2 доли жилого помещения на условиях, оговоренных в расписке от 21 апреля 2011 г. о получении аванса за названную долю в сумме [REDACTED] руб. В обоснование иска указал, что является собственником 1/2 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED]. Тренину А.В., Тренину В.А. на основании договора дарения от 26 декабря 2006 г. принадлежало по 1/4 доли в праве собственности на указанную квартиру. 21 апреля 2011 г. Шершнева И.В. передал Тренину А.В. денежные средства в размере [REDACTED] руб. как аванс в счет покупки принадлежащих Тренину А.В. и Тренину В.А. долей в праве собственности на эту квартиру. Однако Тренин А.В., Тренин В.А., не поставив в известность истца о намерении продать свои доли в данной квартире другим лицам, 22 апреля 2011 г. заключили с Харсиевой Ф.М. и Даурбековой Х.И. договор купли-продажи этих долей, тем самым нарушив преимущественное право Шершнева И.В. на их покупку. С учетом уточнения к иску просил перевести на истца права и обязанности покупателя по заключенному между Трениным А.В., Трениным В.А. и Харсиевой Ф.М., Даурбековой Х.И. договору купли-продажи 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], от 22 апреля 2011 г. с ценой приобретения этих долей, оговоренной в расписке от 21 апреля 2011 г., а именно [REDACTED] руб. с учетом внесенного истцом аванса в размере [REDACTED] руб., признать недействительным договор о разделе супружеского имущества – 1/4 доли указанной квартиры, заключенный между Даурбековой Х.И. и Харсиевым З.М. 30 августа 2011 г. В судебном заседании представитель истца Билоконь А.Г. уточнил исковые требования в части цены приобретения Шершневым И.В. 1/2 доли в праве собственности на квартиру при переводе на истца права покупателя по договору купли-продажи от 22 апреля 2011 г., указав ее в сумме [REDACTED] руб.

Ответчики, возражая против иска, указали на отсутствие нарушения преимущественного права истца на покупку доли в праве собственности на квартиру, на пропуск им трехмесячного срока для обращения в суд с иском, а также на неплатежеспособность истца для приобретения 1/2 доли квартиры.

Решением Люблинского районного суда г. Москвы от 24 июля 2012 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2013 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Шершневым И.В. ставится вопрос об отмене решения Люблинского районного суда г. Москвы от 24 июля 2012 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2013 г. отказано в передаче кассационной жалобы Шершнева И.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 7 октября 2013 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 7 июня 2013 г. и кассационная жалоба Шершнева И.В. передана с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы представителя Шершнева И.В., 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 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

При вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено, что Шершнев И.В. является собственником 1/2 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] (л.д. 11, т. 1).

Тренину А.В. и Тренину В.А. принадлежала 1/2 доли в праве собственности на указанную квартиру по 1/4 доли каждому, которая им 26 декабря 2006 г. подарена Щукиной А.А. (л.д.120 т. 1).

Согласно письмам нотариуса г. Москвы Щербаковой Н.Н. от 7 апреля 2011 г. исх. № 203 и исх. № 204 заявления/извещения от 27 января 2011 г., направленные заказными письмами в адрес Шершнева И.В., о намерении Тренина А.В. и Тренина В.А. продать принадлежащие им доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], возвращены по причине истечения срока хранения данных почтовых отправлений (л.д. 27, 28 т.1).

21 апреля 2011 г. истец передал Тренину А.В. денежные средства в размере 150 000 руб. в качестве аванса за продаваемую 1/2 доли в праве собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED], что подтверждается распиской (л.д. 14 т. 1).

22 апреля 2011 г. Тренин А.В. и Тренин В.А. заключили договор купли-продажи принадлежащих им долей в праве собственности на указанную выше квартиру с Харсиевой Ф.М. и Даурбековой Х.И. (л.д. 9 т. 1).

30 августа 2011 г. Даурбековой Х.И. заключен договор о разделе супружеского имущества в виде приобретенной ею по указанному выше договору 1/4 доли в праве собственности на спорную квартиру, в результате чего каждому из супругов стало принадлежать по 1/8 доли в праве собственности на данную квартиру (л.д.40-41, л.д.71 т. 1).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что Трениным А.В. и Трениным В.А. был соблюден порядок отчуждения доли в праве общей собственности; в то же время истец не подтвердил свою платежеспособность, а именно то обстоятельство, что он располагает денежными средствами, необходимыми для оплаты стоимости 1/2 доли спорного жилого помещения. Кроме того, суд пришел к выводу о том, что Шершневым И.В. пропущен предусмотренный пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) трехмесячный срок для перевода на него прав и обязанностей покупателя, поскольку о совершенной сделке истец узнал в августе 2011 года, а с данным иском обратился только 12 декабря 2011 г.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой

собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Пунктом 2 указанной выше статьи предусмотрено, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

По смыслу вышеуказанных норм требование об извещении можно признать исполненным, если продавец представит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по месту жительства или последнему известному месту жительства сособственников.

Продавцы Тренин А.В. и Тренин В.А. не предпринимали меры для надлежащего извещения истца как собственника 1/2 доли в спорной квартире по адресу его регистрации и месту жительства.

Между тем суд пришел к выводу о том, что Трениным А.В. и Трениным В.А. соблюдены положения пункта 2 статьи 250 ГК РФ, регулирующего порядок извещения продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю, поскольку заявления/извещения от 27 января 2011 г. о намерении Тренина А.В. и Тренина В.А. продать принадлежащие им доли в праве собственности на квартиру были направлены заказными письмами в адрес Шершнева И.В. по адресу: г. [REDACTED], то есть по месту нахождения спорного имущества, что нельзя признать правильным.

Суд не принял во внимание доводы Шершнева И.В. о том, что уведомление о продаже доли он не получал, оно было направлено истцу не по месту его фактического проживания и регистрации, а по адресу нахождения спорной квартиры, в которой ему принадлежит 1/2 доли.

На указанные обстоятельства Шершнев И.В. ссылался также в апелляционной жалобе и указывал на осведомленность продавцов об адресе его регистрации и месте жительства.

Оснований к отмене решения суда по указанным доводам апелляционной жалобы судебная коллегия Московского городского суда не усмотрела.

Кроме того, передавая 21 апреля 2011 г. Тренину А.В. денежные средства в размере [REDACTED] руб. в качестве аванса в счет покупки его и Тренина В.А. долей

в праве собственности на спорную квартиру, Шершневу И.В. подтвердил свое намерение на приобретение данных долей в спорном имуществе, однако уже 22 апреля 2011 г. Тренин А.В. вместе с Трениным В.А. продали эту долю Харсиевой Ф.М. и Даурбековой Х.И.

Согласно пункту 3 статьи 250 ГК РФ 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.

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 ГК РФ, 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.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Шершнева И.В., суд указал также на пропуск истцом установленного пунктом 3 статьи 250 ГК РФ трехмесячного срока для обращения в суд с иском о переводе прав и обязанностей покупателя, поскольку истцом заявлены данные требования только 12 декабря 2011 г., тогда как об оспариваемой сделке ему стало известно в августе 2011 года.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с данным выводом суда, поскольку за защитой нарушенного права истец обратился с иском 16 сентября 2011 г., в котором имелась ссылка на статью 250 ГК РФ, то есть в пределах трех месяцев с момента, когда он узнал о нарушении своего права.

В связи с чем вывод суда о том, что Шершневым И.В. пропущен срок для перевода прав и обязанностей покупателя нельзя признать законным.

Кроме того необходимо обратить внимание судебных инстанций и на следующее.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит

обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств (часть 1 статьи 57 указанного Кодекса).

Рассматривая дело, суд исходил из того обстоятельства, что истец не подтвердил свою платежеспособность, а именно, наличие у него денежных средств, необходимых для оплаты стоимости 1/2 доли спорного жилого помещения, а также ссылался на разъяснения, содержащиеся в пункте 1.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2007 г. № 6 (в редакции постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 № 14), из которых следует, что при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя в связи с нарушением преимущественного права покупки истец обязан внести по аналогии с частью 1 статьи 96 ГПК РФ на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателем за квартиру сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке квартиры необходимых расходов. При этом суд указал, что данный порядок истцом соблюден не был.

Суд, в нарушение положений статей 56, 57 ГПК РФ не предложил истцу представить доказательства наличия у него денежных средств, необходимых для оплаты стоимости 1/2 доли спорного жилого помещения, и пришел к выводу об отсутствии финансовой возможности для ее оплаты.

Между тем, установление указанного факта имеет существенное значение для правильного разрешения спора, однако этого судом сделано не было.

Кроме того, возможность соблюдения указанного порядка по внесению денежных средств на банковский счет истцу предоставлена не была, куда и в какие сроки должна быть внесена данная денежная сумма, суд также не указал.

Согласно пункту 29 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 июня 2012 г. №13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 ГПК РФ), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых)

доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств.

Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не доказаны обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 ГПК РФ), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (часть 2 статьи 56 ГПК РФ).

Суд апелляционной инстанции указанные нарушения суда первой инстанции не устранил и согласился с выводом суда о неплатежеспособности истца и несоблюдении им порядка оплаты за спорную долю.

18 января 2013 г. представителем Шершнева И.В. – Билоконом А.Г. заявлялось ходатайство о приобщении к материалам дела справки АКБ «Банк России» о наличии у истца денежных средств, достаточных для оплаты спорной доли в квартире, в котором также содержалась просьба об указании судом реквизитов для внесения депозита для обеспечения сделки.

Однако в приобщении к материалам дела справки АКБ «Банк России» о наличии у истца денежных средств судом апелляционной инстанции было отказано (т.2, л.д. 70).

Таким образом судебными инстанциями в установленном законом порядке факт наличия у истца финансовой возможности для приобретения 1/2 доли в спорной квартире не устанавливался, и суды не вправе были ссылаться на данные обстоятельства, отказывая в удовлетворении исковых требований.

Судебная коллегия находит, что допущенные судом первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и могут быть исправлены лишь посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия считает, что решение Люблинского районного суда г. Москвы от 24 июля 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2013 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Люблинского районного суда г. Москвы от 24 июля 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2013 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в Люблинский районный суд г. Москвы.

Председательствующий

Судьи

