



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ16-64

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Егорчевой Н.А. к Егорчеву В.Я., Александровой Е.В., Александрову Д.В., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве о признании недействительным договора купли-продажи, возложении обязанностей, прекращении права пользования, снятии с регистрационного учёта

по кассационным жалобам Александрова Д.В. и Александровой Е.В. на решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 15 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Александрова Д.В., Александровой Е.В., их представителя Шуваловой Н.А., представителя Александровой Е.В. – Александровой Н.Н., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения Егорчева В.Я., его представителя Карасевой Т.А., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения Егорчевой Н.А., её представителя Филатова В.А., возражавших против доводов кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационные жалобы подлежащими удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Егорчева Н.А. обратилась в суд с иском к Егорчеву В.Я., Александровой Е.В., Александрову Д.В., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], заключённого 1 ноября 2013 г. между Егорчевым В.Я. и супругами А [REDACTED], о возложении на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве обязанности по отмене регистрации договора купли-продажи указанной квартиры, прекращении права пользования Александрова Д.В. и Александровой Е.В. спорным жилым помещением и снятии их с регистрационного учёта.

В обоснование иска Егорчева Н.А. указала, что в период брака супругами Егорчевыми приобретена квартира, находящаяся по адресу: [REDACTED]. 6 декабря 2012 г. брак между ней и Егорчевым В.Я. прекращён. Решением Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г. Егорчевой Н.А. отказано в удовлетворении заявленных ею исковых требований в части раздела квартиры по указанному выше адресу. Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2013 г. решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2012 г. в части отказа в удовлетворении требований Егорчевой Н.А. о признании за ней права собственности на 1/2 доли спорной квартиры отменены с принятием в этой части нового решения об удовлетворении иска Егорчевой Н.А. о признании спорной квартиры совместно нажитым имуществом супругов Егорчевых и признании права собственности на 1/2 доли квартиры. Вместе с тем, до принятия указанного судебного акта 1 ноября 2013 г. спорная квартира была продана Егорчевым В.Я. по договору купли-продажи без согласия бывшей супруги Егорчевой Н.А.

Решением Зюзинского районного суда г. Москвы от 15 сентября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2015 г., исковые требования Егорчевой Н.А. удовлетворены частично. Договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: [REDACTED], в части продажи Егорчевым В.Я. 1/2 доли в праве собственности на данное жилое помещение признан недействительным. С Егорчева В.Я. в пользу супругов Александровых взыскано 3 240 000 руб. с указанием на то, что данное решение является основанием для погашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о регистрации права собственности супругов Александровых на 1/2 доли в праве собственности на спорную квартиру. В остальной части иска Егорчевой Н.А. отказано.

В кассационных жалобах Александров Д.В. и Александрова Е.В. ставят вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2015 г. Александрову Д.В. и Александровой Е.В. отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 2 июня 2016 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2015 г. отменено, указанные кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Егорчева Н.А. с 30 апреля 1999 г. состояла с Егорчевым В.Я. в зарегистрированном браке (т. 1, л.д. 47).

По договору купли-продажи от 20 февраля 2004 г. Егорчев В.Я. приобрёл в собственность у своих родителей Егорчева Я.А. и Егорчевой Г.А. квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]. Право собственности на данную квартиру было зарегистрировано за Егорчевым В.Я. (т.1, л.д. 44).

Решением Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г. брак между супругами Егорчевыми расторгнут. В удовлетворении требований Егорчевой Н.А. о разделе спорной квартиры с признанием за ней права на 1/2 доли в праве собственности на квартиру отказано (т. 1, л.д. 8–11).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения (т. 1, л.д. 12–16).

По договору купли-продажи от 1 ноября 2013 г. Егорчев В.Я. продал спорную квартиру супругам Александровым за 6 480 000 руб. (т. 1, л.д. 105–107), 4 800 000 руб. из которых являлись средствами, полученными супругами

Александровыми по кредитному договору, заключённому 1 ноября 2013 г. с ЗАО «Мосстройэкономбанк» (т. 1, л.д. 82–94).

Право общей совместной собственности Александрова Д.В. и Александровой Е.В. на спорный объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 ноября 2013 г. (т. 1, л.д. 7).

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2013 г. решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 декабря 2012 г. в части отказа в удовлетворении требований Егорчевой Н.А. о признании за ней права собственности на 1/2 доли спорной квартиры отменено и в этой части принято новое решение об удовлетворении иска Егорчевой Н.А. (т. 1, л.д. 17–19).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Егорчевой Н.А. в части признания договора купли-продажи 1/2 доли спорной квартиры недействительным, суд первой инстанции, сославшись на положения статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на то, что на момент заключения данного договора между Егорчевым В.Я. и супругами Александровыми у Егорчева В.Я. отсутствовало право на распоряжение всей спорной квартирой, поскольку она была приобретена в период брака, являлась совместно нажитым имуществом, и при заключении указанного договора требовалось получение согласия Егорчевой Н.А. на отчуждение принадлежащей ей доли в праве собственности на спорный объект недвижимости, что сделано не было.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и дополнительно указал на то, что отчуждение спорного имущества в нарушение требований пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации было произведено без получения от Егорчевой Н.А. нотариально удостоверенного согласия на отчуждение, что в силу указанных выше требований закона во взаимосвязи с положениями статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельствует о том, что супруги Александровы заведомо должны были знать об отсутствии у Егорчева В.Я. права на отчуждение спорной квартиры как совместно нажитого имущества. Кроме того, апелляционная инстанция указала на то, что при заключении оспариваемой сделки ответчикам достоверно было известно о том, что приобретаемая ими квартира являлась предметом спора между бывшими супругами Егорчевыми. По мнению суда апелляционной инстанции, супругами Александровыми не были приняты все разумные меры, не проявлена соответствующая степень заботливости и осмотрительности для установления полномочий продавца Егорчева В.Я. на продажу спорной квартиры, в том числе в отношении определения юридической судьбы соответствующего гражданского дела по спору о разделе квартиры между бывшими супругами Егорчевыми, что свидетельствует о том, что супруги Александровы не могут быть признаны

лицами, которые не знали и не могли знать об отсутствии у Егорчева В.Я. права на отчуждение спорной квартиры.

Данные выводы судов нельзя признать законными, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии со статьёй 2 Семейного кодекса Российской Федерации семейное законодательство устанавливает условия и порядок вступления в брак, прекращения брака и признания его недействительным, регулирует личные неимущественные и имущественные отношения между членами семьи: супругами, родителями и детьми (усыновителями и усыновленными), а в случаях и в пределах, предусмотренных семейным законодательством, между другими родственниками и иными лицами, а также определяет формы и порядок устройства в семью детей, оставшихся без попечения родителей.

Таким образом, предметом регулирования семейного законодательства являются, в частности, имущественные отношения между членами семьи – супругами, другими родственниками и иными лицами. Семейное законодательство не регулирует отношения, возникающие между участниками гражданского оборота, не относящимися к членам семьи.

Как установлено судом, брак между Егорчевой Н.А. и Егорчевым В.Я. прекращён 6 декабря 2012 г.

Оспариваемый истцом договор купли-продажи спорной квартиры был заключён 1 ноября 2013 г., то есть тогда, когда Егорчев В.Я. и Егорчева Н.А. перестали быть супругами, владение, пользование и распоряжение общим имуществом которых определялось положениями статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, и приобрели статус участников совместной собственности, регламентация которой осуществляется положениями Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершённая одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Исходя из положений вышеприведённых правовых норм при разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершённой одним из участников совместной собственности, суду кроме установления полномочий у участника совместной собственности на

совершение сделки по распоряжению общим имуществом следовало установить наличие или отсутствие осведомлённости другой стороны по сделке об отсутствии у участника совместной собственности полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом и обстоятельства, с учётом которых другая сторона по сделке должна была знать о неправомерности действий участника совместной собственности.

Указанные обстоятельства являются юридически значимыми и подлежащими установлению для правильного разрешения дела.

Между тем в нарушение требований пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации допустимых и достоверных доказательств, свидетельствующих о том, что на момент подписания оспариваемого договора купли-продажи квартиры супругам Александровым было известно об отсутствии согласия Егорчевой Н.А. на совершение данной сделки, материалы дела не содержат.

Вывод суда о том, что отсутствие нотариально удостоверенного согласия Егорчевой Н.А. на отчуждение спорного имущества свидетельствует о том, что Александров Д.В. и Александрова Е.В. должны были знать об отсутствии у Егорчева В.Я. права на отчуждение спорной квартиры как совместно нажитого имущества, противоречит нормам закона.

Положения статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации в отношении получения нотариально удостоверенного согласия одного из супругов при совершении сделки по распоряжению недвижимостью другим супругом распространяются на правоотношения, возникшие между супругами, и не регулируют отношения, возникшие между иными участниками гражданского оборота, к которым относятся бывшие супруги.

В данном случае на момент заключения оспариваемого договора купли-продажи квартиры брак между Егорчевой Н.А. и Егорчевым В.Я. был прекращён и, соответственно, получение нотариального согласия Егорчевой Н.А. на отчуждение спорной квартиры бывшим супругом Егорчевым В.Я. не требовалось.

Доводы Александровых о том, что они не знали и не могли заведомо знать об отсутствии у Егорчева В.Я. необходимых полномочий на совершение оспариваемой сделки, судом в нарушение требований пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации оставлены без внимания и оценки.

Суды, указывая, что приобретатели квартиры должны были усомниться в праве продавца на отчуждение имущества, не учли, что при подписании договора купли-продажи супругами Александровыми была получена выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17 сентября 2013 г., из которой усматривалось, что единственным собственником спорной квартиры являлся Егорчев В.Я. Также при проверке документов по спорной квартире Александров Д.В. и Александрова Е.В. были ознакомлены с решением Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г., которым Егорчевой Н.А. отказано в удовлетворении заявленных ею исковых требований в части раздела спорной квартиры. На копии решения суда

имелась отметка о вступлении его в законную силу 6 декабря 2012 г., что заявители в силу положений части 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации расценили как бесспорное доказательство разрешения спора о разделе имущества супругов Егорчевых и неправомерности притязания Егорчевой Н.А. в отношении 1/2 доли в праве собственности на квартиру. Поскольку ни Александров Д.В., ни Александрова Е.В. лицами, участвующими в деле о разделе совместно нажитого Егорчевыми имущества, не являлись, знать о том обстоятельстве, что Егорчева Н.А. продолжает оспаривать решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 14 августа 2012 г., подав кассационную жалобу в Верховный Суд Российской Федерации, они не могли. А с учётом того, что оспариваемая сделка купли-продажи была осуществлена с использованием заёмных средств, все документы по спорной квартире также проверялись и ЗАО «Мосстройэкономбанк», и агентством ипотечного жилищного кредитования.

В нарушение требований части 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не отразил в решении результаты оценки доказательств, не привёл мотивы, по которым отверг доводы супругов Александровых, а также представленные ими доказательства, свидетельствующие о том, что они, являясь покупателями спорной квартиры, предприняли все меры по проверке правоустанавливающих документов на спорную квартиру, подтверждающих единоличное право собственности на неё у Егорчева В.Я.

Кроме того, признавая недействительным заключённый между Егорчевым В.Я. и Александровыми договор купли-продажи спорной квартиры в части продажи 1/2 доли в праве собственности на спорное жилое помещение, суды не учли, что в соответствии с положениями статьи 180 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительность части сделки не влечёт недействительности прочих её частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без включения недействительной её части.

Вместе с тем заявители жалоб указывают, что признание судами оспариваемой сделки недействительной в части привело к тому, что покупателям квартиры супругами Александровым фактически был навязан договор, который они не намеревались заключать, поскольку, приобретая квартиру у ответчика Егорчева В.Я., Александровы приобретали её как единый объект недвижимости для семьи из четырёх человек (с учётом двоих несовершеннолетних детей) и не имели намерения приобретать 1/2 доли в праве собственности на эту квартиру.

Поскольку признание судом части сделки недействительной не должно привести к тому, что сторонам будет навязан договор, который они не намеревались заключать, суд должен был вынести данный вопрос на обсуждение сторон, в противном случае нарушается принцип свободы договора, предусмотренный статьёй 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данные обстоятельства судами учтены не были.

В силу изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций 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 Александрова Д.В. и Александровой Е.В., в связи с чем решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 15 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2015 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 15 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

