



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ16-97

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Кликушина А.А.,
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бадасян Р. [REDACTED] Р. [REDACTED] к Бадасяну С. [REDACTED] В. [REDACTED], Лысовой С. [REDACTED] Г. [REDACTED] о признании недействительной сделки купли-продажи жилого дома и земельного участка, признании права собственности на 1/2 доли жилого дома и земельного участка, по встречному иску Лысовой С. [REDACTED] Г. [REDACTED] к Бадасян Р. [REDACTED] Р. [REDACTED], Бадасяну С. [REDACTED] В. [REDACTED], Бадасян М. [REDACTED] С. [REDACTED] о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым домом и снятии с регистрационного учета

по кассационной жалобе Бадасян Р. [REDACTED] Р. [REDACTED] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А., выслушав объяснения представителя ПАО «Сбербанк России» - Кочерги А.А., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бадасян Р.Р. обратилась в суд с иском к Бадасяну С.В., Лысовой С.Г. о признании сделки купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] недействительной, признании права собственности на 1/2 доли жилого дома и земельного участка. В обоснование иска указала, что указанные объекты недвижимости являются совместно

нажитым в браке с Бадасяном С.В. имуществом. По договору купли-продажи от 25 ноября 2014 г. Бадасян С.В., воспользовавшись временным отсутствием истца и не получив ее согласия, продал дом и земельный участок Лысовой С.Г.

Лысова С.Г. обратилась в суд со встречным иском к Бадасян Р.Р., Бадасяну С.В., Бадасян М.С. о признании добросовестным приобретателем, прекращении права пользования жилым домом и снятии с регистрационного учета. В обоснование иска Лысова С.Г. указала, что она не знала и не могла знать о правопритязаниях Бадасян Р.Р. на приобретенное ею имущество по сделке, которая зарегистрирована в установленном законом порядке.

Решением Туапсинского районного суда Краснодарского края от 9 июля 2015 г. первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении первоначального иска отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

В кассационной жалобе Бадасян Р.Р. просила отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г. и оставить в силе решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 9 июля 2015 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. от 3 августа 2016 г. кассационная жалоба заявителя с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г. и оставления в силе решения Туапсинского районного суда Краснодарского края от 9 июля 2015 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции по настоящему делу.

Судом установлено, что с 6 декабря 1986 г. Бадасян Р.Р. состоит в зарегистрированном браке с Бадасяном С.В. (т. 1, л.д. 10).

Постановлением главы Тенганского сельского округа Туапсинского района Краснодарского края от 21 сентября 2005 г. Бадасяну С.В. для индивидуального жилищного строительства в аренду предоставлен земельный участок площадью [REDACTED] кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] участок № [REDACTED] (т. 1, л.д. 141).

Впоследствии постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район от 26 ноября 2010 г. данный земельный участок за плату предоставлен Бадасяну С.В. в собственность (т. 1, л.д. 11) и на основании договора купли-продажи земельного участка от 26 ноября 2010 г. ему выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности от 8 февраля 2011 г. (т. 1, л.д. 13).

На данном земельном участке возведен жилой дом площадью [REDACTED] кв.м, право собственности на который 24 декабря 2008 г. также зарегистрировано за Бадасяном С.В. (т. 1, л.д. 12).

Бадасян С.В., истец и двое их совершеннолетних детей Бадасян М.С. и Бадасян Р.С. постоянно зарегистрированы в доме по указанному адресу (т. 1, л.д. 6, л.д. 7, л.д. 9, л.д. 55).

По договору купли-продажи от 25 ноября 2014 г. Бадасян С.В. произвел отчуждение жилого дома вместе с земельным участком по указанному выше адресу Лысовой С.Г. (т. 1, л.д. 52-54), при этом им было представлено нотариальное заверенное заявление о том, что он в зарегистрированном браке не состоит и не имеет супруги, которая имела бы право на общее имущество супругов в соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации (т.1, л.д. 125), а также Бадасяном С.В. представлен паспорт, выданный ему Отделом УФМС по Краснодарскому краю в Туапсинском районе, в котором отсутствовали сведения о регистрации брака с Бадасян Р.Р. (л.д. 119-124).

26 ноября 2014 г. Лысовой С.Г. получены соответствующие свидетельства о государственной регистрации права собственности (т. 1, л.д. 127, 128).

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования Бадасян Р.Р., суд первой инстанции, в соответствии с положениями статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о том, что вышеуказанный объект недвижимости был приобретен сторонами в период брака, является общим имуществом супругов и действия Бадасяна С.В. при совершении сделки купли-продажи в отсутствие согласия супруги Бадасян Р.Р. на совершении указанных действий, нельзя признать правомерными. При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что имеются основания для признания договора купли-

продажи жилого дома и земельного участка, заключенного между Бадасяном С.В. и Лысовой С.Г. недействительным.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении встречного иска и отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований, суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводом суда первой инстанции о том, что спорный земельный участок и жилой дом являются совместно нажитым имуществом сторон, а также что Бадасян Р.Р. не давала своего согласия на совершение сделки, исходил из положений пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, которая возлагает на истца обязанность предоставления доказательств того, что другая сторона в сделке действовала недобросовестно, то есть, совершая сделку, знала или должна была знать, что отчуждаемое имущество относится к общему совместному имуществу супругов, и имеется возражение другого супруга на совершение данной сделки. Бадасян Р.Р. таких доказательств суду не представила. Каких-либо обременений, ограничений на данный объект не имелось, как не имелось и правоприязаний на него каких-либо лиц.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал на невозможность приведения сторон по сделке в первоначальное положение, ввиду того, что денежные средства, полученные Бадасяном С.В. по сделке от Лысовой С.В., им израсходованы, в связи с чем удовлетворение требований Бадасян Р.Р. ставит Лысову С.Г. в крайне неблагоприятное положение.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановление суда апелляционной инстанции принято с нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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 (п.2). Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная 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 (п.3).

Пунктом 4 статьи 253 кодекса предусмотрено, что правила настоящей статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности настоящим Кодексом или другими законами не установлено иное.

В частности, иные правила устанавливал пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений и рассмотрения дела в суде, согласно которому для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Учитывая, что супруги Бадасян на момент совершения сделки состояли в зарегистрированном браке, то к спорным правоотношениям подлежали применению положения Семейного кодекса Российской Федерации, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

Абзацем вторым пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Таким образом, при признании сделки недействительной на основании пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации закон не возлагает на супруга, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки не было получено, обязанность доказывать факт того, что другая сторона в сделке по распоряжению недвижимостью или в сделке, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, знала или должна была знать об отсутствии такого согласия.

Материалы дела не содержат сведений о том, что Бадасян Р.Р. знала о состоявшейся сделке купли-продажи недвижимости между ее супругом и покупателем, нотариально удостоверенного согласия на совершение сделки в соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации Бадасян Р.Р. не давала.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о наличии правовых оснований для признания спорной сделки с недвижимостью недействительной и удовлетворил первоначальный иск Бадасян Р.Р. с отказом во встречном иске Лысовой С.Г.

Применение судом апелляционной инстанции к спорным правоотношениям положений статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации не основано на законе.

С учетом изложенного, оснований для отмены решения суда первой инстанции и принятия по делу нового решения об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований Бадасян Р.Р. о признании недействительной сделки купли-продажи жилого дома и земельного участка, применении последствий недействительности сделки, признании права собственности на 1/2 долю жилого дома и земельного участка и удовлетворении встречного иска Лысовой С.Г. у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г. подлежит отмене, а решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 9 июля 2015 г. – оставлению в силе.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 15 сентября 2015 г. отменить, решение Туапсинского районного суда Краснодарского края от 9 июля 2015 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи

