



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 24-КГ18-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.,

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Куиз С.К. к Тлюняевой З.И., Тлюняеву А.Т. о выселении, по встречному иску Тлюняевой З.И. к Безруковой М.С., Куиз С.К., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея о признании недействительной государственной регистрации права и аннулировании записи о регистрации права собственности на дом и земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

по кассационной жалобе Куиз С.К. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Куиз С.К. по доверенности Габдрахмановой Г.З., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Тлюняевой З.И., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, объяснения представителя Министерства внутренних дел по Республике Адыгея Торгушиной Н.В., полагавшей апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г. частично отменить, объяснения прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., просившей оставить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г. без изменения,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Куиз С.К. обратилась в суд с иском к Тлюняевой З.И. и Тлюняеву А.Т. о выселении, сославшись на то, что на основании договора купли-продажи от 27 января 2016 г., зарегистрированного в установленном законом порядке, она является собственником дома № [REDACTED]. Ответчики Тлюняевы проживают в указанном доме в отсутствие законных на то оснований, членами семьи истца не являются, общего хозяйства с ней не ведут, добровольно из дома не выселяются.

Тлюняева З.И., не согласившись с иском, предъявила встречные требования к Безруковой М.С., Куиз С.К., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея о признании недействительной государственной регистрации права и аннулировании записи о регистрации права собственности на дом и земельный участок в ЕГРП, признании права собственности отсутствующим, указав, что 7 июня 2012 г. она заключила договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED], цена договора составила 2 100 000 руб. Указанный договор заключен в результате обмана и злоупотребления доверием со стороны Безрукова А.С., поскольку предполагалось заключение договора залога указанного недвижимого имущества с Безруковым А.С. с целью получения в заем денежных средств в сумме 2 000 000 руб., в связи с чем ее супруг Тлюняев А.Т. 7 июня 2012 г. выдал нотариально заверенное согласие на передачу жилого дома и земельного участка в залог. Сделка по отчуждению недвижимого имущества является притворной, прикрывающей договор займа, заключенный между Тхайцуховой А.Т. (сестрой Тлюняева А.Т.) и Безруковым А.С., что подтверждается явно заниженной ценой на спорные объекты недвижимости, а также тем, что продавец и члены ее семьи не выселялись из продаваемого дома, продолжают оплачивать коммунальные услуги, договор купли-продажи фактически не исполнен. Кроме того, в 2011 г. на спорном земельном участке на месте жилого дома площадью 57, 4 кв.м возведен новый жилой дом площадью 152, 8 кв.м, то есть указанного в договоре купли-продажи от 7 июня 2012 г. объекта недвижимости в действительности не существует с 2011 г.

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 20 апреля 2017 г. первоначальный иск удовлетворен, в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

В кассационной жалобе Куиз С.К. содержится просьба об отмене указанного апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 3 мая 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемого судебного постановления по доводам кассационной жалобы.

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 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.

По настоящему делу судом апелляционной инстанции нарушений, указанных в кассационной жалобе, не допущено.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 7 июня 2012 г. между Тлюняевой З.И. и Безруковой М.С. заключен договор купли-продажи, по условиям которого к Безруковой М.С. перешло право собственности на жилой дом общей площадью 57, 4 кв.м и земельный участок площадью 625 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

27 января 2016 г. право собственности на указанные объекты недвижимости на основании заключенного между Безруковой М.С. и Куиз С.К. договора купли-продажи перешло к последней.

Договоры купли-продажи зарегистрированы в установленном законом порядке.

Разрешая спор и удовлетворяя первоначальный иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что проживание Тлюняевой З.И. и Тлюняева А.Т. в спорном доме в отсутствие законных на то оснований противоречит положениям статьи 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и нарушает права собственника Куиз С.К. по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Отказывая в удовлетворении встречного иска, суд исходил из того, что Тлюняев А.Т. ранее обращался в суд с иском об оспаривании договора купли-продажи от 7 июня 2012 г., заключенного между Тлюняевой З.И. и Безруковой М.С., и вступившим в законную силу решением Майкопского

городского суда Республики Адыгея от 21 июля 2015 г. в удовлетворении данного иска было отказано, а также из того, что истцом применительно к требованию о признании права отсутствующим избран ненадлежащий способ защиты права.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении первоначальных исковых требований, судебная коллегия, руководствуясь статьями 549, 554, 556 и 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, посчитала установленным то обстоятельство, что дом, указанный в договорах купли-продажи от 7 июня 2012 г. и от 27 января 2016 г., общей площадью 57, 4 кв.м был снесен еще в 2009 г., на его месте в 2011 г. Тлюняевыми построен новый жилой дом общей площадью 152, 8 кв.м, и пришла к выводу о том, что право собственности Безруковой М.С. и впоследствии право собственности Куиз С.К. зарегистрировано на несуществующий объект недвижимости, сделки купли-продажи содержат указание на такой предмет договора купли-продажи, который нельзя идентифицировать, фактически жилой дом обременен правами третьих лиц, а именно Тлюняева А.Т., который не давал письменного согласия на отчуждение дома, покупателям дом не передавался, продавец Тлюняева З.И. и члены ее семьи из него не выселялись.

Удовлетворяя встречные исковые требования Тлюняевой З.И., судебная коллегия признала, что избранный ею способ защиты права соответствовал рассматриваемым правоотношениям.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке данного апелляционного определения по доводам кассационной жалобы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

В силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации

Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

В силу приведенной нормы закона уничтожение имущества, в том числе и снос строения, является основанием для прекращения права собственности на него.

Факт сноса Тюняевой З.И. в 2009 году принадлежавшего ей на праве собственности по договору купли-продажи от 26 ноября 2009 г. жилого дома общей площадью 57, 4 кв.м и возведения на его месте в 2011 году нового жилого дома общей площадью 152, 8 кв.м. установлен судом на основании технического паспорта жилого дома, составленного по состоянию на 21 февраля 2011 г., и справки отделения по Республике Адыгея Южного филиала АО «Ростехинвентаризация» от 9 декабря 2016 г., выданной по результатам обследования, проведенного 21 февраля 2011 г. техником БТИ (т. 1, л.д. 49, 101).

При таких обстоятельствах запись о праве собственности на недвижимое имущество, которое было снесено, не может быть сохранена в реестре по причине ее недостоверности.

Согласно абзацу четвертому пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

На основании части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для

рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Признав, что обращение Тлюняевой З.И. с иском о признании недействительной государственной регистрации права на недвижимое имущество и ее аннулировании имело своей направленностью признание несуществующим, то есть отсутствующим права собственности Куиз С.К., было направлено на изменение данных, содержащихся в системе учета прав на недвижимое имущество, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Адыгея пришла к выводу об удовлетворении заявленного требования, приняв новое решение об удовлетворении встречного иска Тлюняевой З.И., учитывая отсутствие намерения продавать жилой дом, являющийся единственным жилым помещением.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о том, что при рассмотрении данного дела судами были допущены существенные нарушения норм права, которые могли бы служить основанием для отмены вынесенных судебных постановлений, и направлены на переоценку установленных судами обстоятельств по делу, что также не является основанием для отмены судебных постановлений в кассационном порядке.

В связи с этим, а также учитывая общепризнанный принцип правовой определенности, являющийся одним из условий права на справедливое судебное разбирательство, предусмотренный статьей 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступившего в законную силу судебного постановления.

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 Верховного Суда Республики Адыгея от 4 августа 2017 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Куиз С.К. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи