



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ19-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 мая 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Руженцева Алексея Валерьевича к Чернышовой Ирине Алексеевне о возложении обязанности заключить договор купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на земельный участок

по кассационной жалобе Руженцева А.В. на решение Раменского городского суда Московской области от 14 июня 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 сентября 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Руженцева А.В. и его представителя Сугробовой А.В., представляющей также интересы Ишмуратовой Е.О., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

Руженцев А.В. обратился в суд с иском к Чернышовой И.А. о возложении на последнюю обязанности в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу заключить с Ишмуратовой Е.О. договор купли-продажи 1/2 доли земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1 000 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, с.п. [REDACTED] (далее – земельный участок), по цене 413 000 руб., с внесением вырученной денежной суммы на депозитный счет Раменского РОСП УФССП России по МО и обращением взыскания на денежную сумму, эквивалентную

2 500 долларов США на день исполнения решения суда, и денежную сумму в размере 4 378 руб. в пользу Руженцева А.В.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на то, что вступившим в законную силу решением Раменского городского суда Московской области от 21 ноября 2016 г. в его пользу с Чернышовой И.А. взысканы 2 500 долларов США в рублевом эквиваленте на день исполнения решения суда и 4 378 руб. в счет возмещения судебных расходов.

На основании исполнительного листа судебным приставом-исполнителем 22 мая 2017 г. возбуждено исполнительное производство, в рамках которого с ответчицы взыскано 4 155 руб. 75 коп. Ввиду недостаточности денежных средств дальнейшее исполнение решения суда не представляется возможным. Между тем, Чернышовой И.А. принадлежит $\frac{1}{2}$ доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, на которую можно обратиться взыскание.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Ишмуратова Е.О. и Раменский РОСП УФССП России по МО.

Ишмуратова Е.О., являясь участником долевой собственности на земельный участок, возражала против выдела принадлежащей Чернышовой И.А. $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, и выразила согласие на ее выкуп по цене, определенной на основании судебной оценочной экспертизы.

Решением Раменского городского суда Московской области от 14 июня 2018 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 сентября 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Руженцев А.В. просит отменить указанные судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 18 апреля 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 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 данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, вступившим в законную силу решением Раменского городского суда Московской области от 21 ноября 2016 г., с Чернышовой И.А. в пользу Руженцева А.В. взысканы 2 500 долларов США в рублевом эквиваленте на день исполнения решения суда и 4 378 руб. в счет возмещения судебных расходов.

На основании указанного решения суда выдан исполнительный лист и возбуждено исполнительное производство, в ходе которого с должника взыскано 4 155 руб. 75 коп. Оставшаяся сумма долга до настоящего времени не погашена.

Чернышовой И.А. принадлежит $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок.

Согласно заключению эксперта от 5 июня 2018 г. рыночная стоимость $\frac{1}{2}$ доли земельного участка составляет 413 000 руб.

Вторым участником долевой собственности на земельный участок является Ишмуратова Е.О., которая выразила согласие на выкуп у Чернышовой И.А. ее доли земельного участка по цене, определенной экспертом.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 1 и 35 Земельного кодекса Российской Федерации, пришел к выводу о невозможности обращения взыскания на долю в праве собственности на земельный участок, принадлежащей Чернышовой И.А., поскольку на указанном земельном участке расположен единственный пригодный для проживания ответчицы жилой дом, $\frac{7}{50}$ доли в праве собственности на который признано за последней не вступившим в законную силу решением Раменского городского суда Московской области от 31 мая 2018 г. Кроме того, земельный участок не может быть продан отдельно от находящегося на нем строения.

Суд апелляционной инстанции, указав, что на момент рассмотрения апелляционной жалобы Руженцева А.В. решение Раменского городского суда Московской области от 31 мая 2018 г. отменено, с выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился.

С позицией судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Статья 255 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает право кредитора участника долевой собственности, при недостаточности у должника другого имущества, предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания. При этом в случае если выделение доли в натуре невозможно либо против

этого возражают остальные участники долевой собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли.

Учитывая, что второй участник долевой собственности на земельный участок Ишмуратова Е.О. возражала против выделения в натуре доли принадлежащей Чернышовой И.А. и выразила согласие на приобретение ее доли по рыночной цене, Руженцев А.В. обратился с настоящим иском в порядке статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды нижестоящих инстанций указали на наличие исполнительского иммунитета, установленного статьей 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в отношении принадлежащей Чернышовой И.А. доли в праве собственности на земельный участок, на котором расположен единственный пригодный для постоянного проживания ответчицы жилой дом, право собственности на 7/50 доли которого признано за Чернышовой И.А. решением Раменского городского суда Московской области от 31 мая 2018 г.

Вместе с тем, на момент принятия решения суда по настоящему делу судебное постановление о признании права собственности на 7/50 доли в праве собственности на жилой дом за Чернышовой И.А. в законную силу не вступило, а, следовательно, не обладало свойствами обязательности и преюдициальности в силу статьи 13 и части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, ошибочный вывод суда первой инстанции о наличии у Чернышовой И.А. права собственности на 7/50 доли в жилом доме, расположенном на спорном земельном участке, основанный на не вступившем в законную силу судебном постановлении, повлек ошибочное применение части 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции, указав, что на момент рассмотрения апелляционной жалобы Руженцева А.В. решение Раменского городского суда Московской области от 31 мая 2018 г. отменено апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 3 сентября 2018 г., в нарушение положений части 4 статьи 198 и пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не привел мотивов, по которым отклонил доводы апелляционной жалобы и оставил решение суда без изменения.

Допущенные судами обеих инстанций нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть, что согласно абзацу 2 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, если при обращении взыскания на долю должника в общем имуществе выделение доли в натуре невозможно либо против этого возражают остальные участники долевой или совместной собственности, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

По смыслу указанной нормы сособственник имеет преимущественное право на приобретение доли должника – сособственника общего имущества, а кредитор вправе требовать от сособственника, возражающего против выдела доли должника, заключения соответствующего договора в судебном порядке (понуждение к заключению договора). Следовательно, разрешая настоящий спор по иску Руженцева А.В., судам надлежит применить положения о преимущественном праве покупки (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации) и о заключении договора в обязательном порядке (статья 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с этим, судам следует правильно определить процессуальное положение Ишмуратовой Е.О. и привлечь ее в качестве ответчика.

Также судам следует иметь в виду, что поскольку Ишмуратова Е.О. желает приобрести долю в праве собственности на земельный участок, принадлежащую Чернышовой И.А., то она для подтверждения реальности своих намерений должна внести на банковский счет Управления Судебного департамента в Московской области предполагаемую стоимость доли земельного участка (пункт 1.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 (в редакции от 6 февраля 2007 г.) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом»).

В случае удовлетворения исковых требований Руженцева А.В. судам надлежит руководствоваться разъяснением Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащимся в пункте 42 постановления от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», согласно которому при принятии решения об обязанности заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия этого договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 указанного кодекса). При этом дополнительных действий сторон (подписание двустороннего документа, обмен документами, содержащими оферту и ее акцепт, и т.п.) не требуется.

Кроме того, суд в решении обязан распределить суммы, уплаченные приобретателем доли, указав на то, какая сумма должна быть перечислена взыскателю и при наличии к тому оснований – продавцу.

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

определила:

решение Раменского городского суда Московской области от 14 июня 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 17 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий



Судьи

