



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ20-7-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 июля 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Назаренко Т.Н., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-9/2019 по иску Троня Максима Николаевича к Брылеву Александру Игоревичу, Соколовой Ольге Александровне, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области о прекращении права собственности, переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи, признании права собственности, об определении условий договора, о возложении обязанности передать ключи

по кассационной жалобе Соколовой Ольги Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Троня М.Н., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Тронь М.Н. обратился в суд с иском к Брылеву А.И., Соколовой О.А., Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Ростовской области, в котором с учетом уточнений исковых требований просил прекратить право собственности ответчика Соколовой О.А. на жилое помещение площадью 15,9 кв. м, расположенное по адресу: [REDACTED], д. [REDACTED], кв. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, жилое помещение 8, жилая комната 9, перевести на Троня М.Н. права и обязанности покупателя Соколовой О.А. по договору купли-продажи от 27 января 2018 г. на указанное жилое помещение, признать за Тронем М.Н. право собственности на спорное жилое помещение и считать заключенным между Брылевым А.И. и Тронем М.Н. договор купли-продажи жилого помещения с дополнительными условиями, взыскать с Брылева А.И. в пользу истца судебные расходы в сумме 12 735,52 руб., произвести зачет обязательства Троня М.Н. по выплате 750 000 руб. на приобретение спорного объекта недвижимости на сумму 12 735,52 руб. и признать прекращенным обязательство в этой части, возложить на Соколову О.А. обязанность передать истцу ключи от спорного жилого помещения.

В обоснование исковых требований истец указал, что является собственником комнаты 7 в д. [REDACTED] по [REDACTED]. Собственником комнаты 8 являлся Брылев А.И., который 21 января 2018 г. продал свою комнату Соколовой О.А., а предложение о преимущественном праве покупки истцу направил уже после подписания договора купли-продажи. В ответ на предложение истец направил Брылеву А.И. уведомление о желании воспользоваться своим преимущественным правом покупки и проект договора купли-продажи комнаты 8 с дополнительными условиями покупки жилого помещения и также направил заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области о том, что он не отказывается от покупки комнаты. Вместе с тем переход права собственности от Брылева А.И. к Соколовой О.А. был зарегистрирован. Тронь М.Н. полагает, что Брылев А.И. фактически уклонился от заключения с ним договора купли-продажи, отчуждение комнаты 8 произведено с нарушением преимущественного права покупки истца.

Решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 апреля 2019 г. в удовлетворении исковых требований Троня М.Н. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г., с учетом определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 марта 2020 г., решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 апреля 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Троня М.Н. удовлетворены частично.

На Троня М.Н. переведены права и обязанности покупателя по договору купли-продажи от 27 января 2018 г. жилого помещения площадью 15,9 кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED], кв. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, жилое помещение 8, жилая комната 9.

За Тронем М.Н. признано право собственности на указанное жилое помещение и прекращено право собственности Соколовой О.А.

С Троня М.Н. в пользу Брылева А.И. взысканы денежные средства в размере 750 000 руб., находящиеся на депозите Управления Судебного департамента Ростовской области.

С Брылева А.И. в пользу Троня М.Н. взысканы судебные расходы на оплату государственной пошлины в размере 10 700 руб., на получение выписки из ЕГРН – 1 200 руб., получение копии документа – 320 руб. и на почтовые расходы в размере 515,52 руб. В остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Соколовой О.А. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 30 июня 2020 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены оспариваемых судебных постановлений в части взыскания с Троня М.Н. в пользу Брылева А.И. денежных средств в размере 750 000 руб.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Тронь М.Н. является собственником жилых комнат 7 и 8 площадью 29,8 кв. м в жилом помещении 7 в кв. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 общей площадью 432 кв. м, расположенном по адресу: [REDACTED]. Брылев А.И. являлся собственником жилого помещения 8, состоящего из жилой комнаты 9 общей площадью 15,9 кв. м в той же квартире.

27 января 2018 г. между Брылевым А.И. и Соколовой О.А. заключен

договор купли-продажи указанного жилого помещения 8, состоящего из жилой комнаты 9 общей площадью 15,9 кв. м.

16 февраля 2018 г. в Управление Росреестра по Ростовской области Брылевым А.И. и Соколовой О.А. были поданы заявления об осуществлении государственной регистрации перехода права собственности в отношении жилой комнаты на основании указанного договора купли-продажи.

1 марта 2018 г. Управлением Росреестра по Ростовской области осуществлено приостановление государственной регистрации в связи с отсутствием документов, подтверждающих извещение собственников других комнат в коммунальной квартире о намерении продавца продать комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий.

15 марта 2018 г. Брылев А.И. направил Троню М.Н. уведомление о продаже жилой комнаты, которое было получено последним 19 марта 2018 г. Истец направил в адрес Брылева А.И. 19 апреля 2018 г. ответ о желании воспользоваться своим преимущественным правом покупки комнаты и проект договора купли-продажи с дополнительными условиями.

3 мая 2018 г. произведена государственная регистрация перехода права собственности к Соколовой О.А. на спорное жилое помещение.

Согласно части 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 246 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 этого же кодекса.

В силу пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

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 не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля

может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (пункт 2 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 (пункт 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что факт направления Тронем М.Н. ответа о желании воспользоваться своим правом преимущественной покупки без подписания договора купли-продажи не свидетельствует о реализации такого права, поскольку, по смыслу положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, установленный указанной нормой права месячный срок дается участнику долевой собственности на приобретение продаваемой доли, а не на выражение согласия на ее приобретение.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение о частичном удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что выводы суда первой инстанции не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и требованиям закона. Установив, что в уведомлении, направленном в адрес Брылева А.И. в месячный срок, Тронь М.Н. выразил готовность заключить договор купли-продажи спорного жилого помещения на существенных условиях договора, заключенного с Соколовой О.А., суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что Тронь М.Н. в предоставленный законом месячный срок предпринял действия, направленные на реализацию своего права преимущественной покупки недвижимого имущества, однако Брылев А.И. уклонился от заключения с ним договора купли-продажи.

При этом, удовлетворив иск о переводе прав и обязанностей по договору купли-продажи жилого помещения от 27 января 2018 г. на Троня М.Н., суд апелляционной инстанции взыскал с Троня М.Н. денежные средства в сумме 750 000 руб., внесенные им на депозит Управления Судебного департамента Ростовской области, в пользу Брылева А.И. в качестве оплаты цены договора.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций в части взыскания с Троня М.Н. денежных средств в сумме 750 000 руб., внесенных им на депозит Управления Судебного департамента Ростовской области, в пользу Брылева А.И. сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации по своему содержанию направлена на защиту и обеспечение баланса интересов всех участников общей долевой собственности.

При этом положения пунктов 2 и 3 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации не лишают покупателя доли в праве общей долевой

собственности возможности возвратить денежные средства, уплаченные ранее по договору купли-продажи, в случае перевода судом его прав и обязанностей на участника общей долевой собственности, обладающего преимущественным правом покупки.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 1.2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 (в редакции постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 6 февраля 2007 г. № 6) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом», 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 удовлетворении указанного иска договор не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае должно быть указано о замене покупателя истцом в договоре купли-продажи и в записи о праве в Едином государственном реестре прав, а также о взыскании с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм.

Таким образом, при переводе на истца прав и обязанностей покупателя при продаже доли с нарушением его преимущественного права покупки в случае удовлетворения таких требований истец обязан возместить покупателю уплаченную им стоимость приобретенной доли.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Юридически значимым обстоятельством по данному делу являлось выяснение вопроса о том, было ли исполнено Соколовой О.А. обязательство по оплате приобретаемого жилого помещения.

Однако указанное обстоятельство, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без исследования и правовой оценки.

Суд апелляционной инстанции взыскал денежные средства в размере цены договора – 750 000 руб. – в пользу Брылева А.И., а не в пользу Соколовой О.А., не установив, исполнила ли Соколова О.А. свое обязательство по оплате цены договора.

Вместе с тем при условии исполнения Соколовой О.А. своего обязательства по договору купли-продажи для соблюдения баланса прав и обязанностей всех сторон внесенные истцом на депозит денежные средства подлежали взысканию в пользу Соколовой О.А. как возврат цены указанного договора за переданное истцу имущество.

Согласно статье 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду, мирному урегулированию споров.

При этом, исходя из пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, судебной защите подлежат оспоренные или нарушенные гражданские права. Удовлетворение иска должно быть направлено на восстановление нарушенного материального права.

Между тем такое восстановление нарушенного материального права одного лица не должно повлечь за собой нарушение прав других лиц.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной инстанционной и кассационной 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 заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г. в части взыскания с Троня М.Н. в пользу Брылева А.И. денежных средств в размере 750 000 руб., находящихся на депозите Управления Судебного департамента Ростовской области, 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 дело в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г. в части взыскания с Троня М.Н. в пользу Брылева А.И. денежных средств в размере 750 000 руб., находящихся на

депозите Управления Судебного департамента Ростовской области, отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 2 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 21 января 2020 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

