



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ20-74-К4
№ 2-540/2011

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 декабря 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Романовского С.В.,
судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Липатова Николая Ярославовича к Балабуяк Екатерине Ивановне о признании сделки купли-продажи действительной, регистрации перехода права собственности

по кассационной жалобе администрации Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края на решение Крымского районного суда Краснодарского края от 21 марта 2011 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2020 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя администрации Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края Шулыма Т.А., просившей судебные постановления отменить,

установила:

Липатов Н.Я. обратился в суд с иском к Балабуюк Е.И. о признании сделки купли-продажи действительной и регистрации перехода права собственности.

Иск обоснован тем, что между истцом и ответчицей заключен договор от 2 ноября 2010 г., по условиям которого истец приобрел у ответчицы здание гаражей с офисными помещениями, расположенные по адресу: [REDACTED]. Денежные средства в размере [REDACTED] рублей переданы покупателем продавцу при подписании договора, однако регистрация перехода права собственности не осуществлена по причине уклонения ответчицы от регистрации.

Ответчица признала иск в части заключения договора купли-продажи, указав, что в ноябре 2010 года продала принадлежащую ей на праве собственности недвижимость истцу, денежные средства ею получены, обязанность по регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество лежит на истце, но им не исполняется.

Решением Крымского районного суда Краснодарского края от 21 марта 2011 г. иск удовлетворен: сделка купли-продажи признана действительной. Суд указал, что решение является основанием для регистрации права собственности спорной недвижимости за Липатовым Н.Я. в Крымском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Определением Крымского районного суда Краснодарского края от 25 апреля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 августа 2019 г., удовлетворено ходатайство администрации Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края, как лица, не привлеченного к участию в деле, о восстановлении пропущенного процессуального срока для подачи апелляционной жалобы на решение Крымского районного суда Краснодарского края от 21 марта 2011 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 октября 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2020 г. решение суда первой инстанции от 21 марта 2011 г. и апелляционное определение от 22 октября 2019 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе администрация Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 16 ноября 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 2 ноября 2010 г. Балабуюк Е.И. (продавец) и Липатов Н.Я. (покупатель) заключили договор купли-продажи здания гаражей с офисными помещениями, расположенного по адресу:

_____.

Согласно договору отчуждаемое имущество принадлежит Балабуюк Е.И. на праве собственности на основании постановлений главы администрации города Крымска и Крымского района от 12 мая 2010 г. № 592, от 22 июля 2010 г. № 2309, от 22 ноября 2010 г. № 3705, договора аренды земельного участка от 22 ноября 2010 г.

Стороны договорились, что стоимость имущества составляет _____ рублей. Покупатель передал всю сумму продавцу перед подписанием договора. Стороны финансовых претензий друг к другу не имеют.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции, с которым согласились суды апелляционной и кассационной инстанций, исходил из того, что факт заключения между истцом и ответчицей сделки, предполагающей переход права собственности на объект недвижимости, установлен и сторонами по делу не оспаривается, имеет место фактическое исполнение данной сделки сторонами и уклонение ответчицы от государственной регистрации перехода

права собственности.

Суды апелляционной и кассационной инстанций также указали, что администрация Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края не уполномочена оспаривать решение суда, поскольку не является собственником земельного участка и не имеет полномочий по контролю за самовольным строительством.

С выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права

собственности и других вещных прав» разъяснено, что граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Из приведенных норм следует, что право распоряжения недвижимым имуществом принадлежит собственнику, создавшему такое имущество с соблюдением требований закона и зарегистрировавшему своё право собственности на него.

Вместе с тем, судами не учтено, что на момент заключения договора купли-продажи от 2 ноября 2010 г. Балабуюк Е.И. не являлась собственником здания гаражей с офисными помещениями, поскольку право собственности на указанное недвижимое имущество в надлежащем порядке за собой не регистрировала. Принятые судами технический паспорт объекта недвижимости и постановления администрации, на основании которых с ответчицей заключался договор аренды земельного участка, возникновение права собственности Балабуюк Е.И. на спорное имущество не подтверждают.

Также судами не дано оценки тому, что возведенные Балабуюк Е.И. спорные строения являются самовольными и могли быть введены в гражданский оборот только в соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако указанные доводы судами апелляционной и кассационной инстанций в нарушение требований статей 198, 329, 390¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оставлены без внимания.

Утверждение судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что администрация Крымского городского поселения Крымского района Краснодарского края не уполномочена оспаривать решение суда, поскольку не является собственником земельного участка и не имеет полномочий по контролю за самовольным строительством, сделано без какого-либо анализа законодательства, регламентирующего полномочия кассатора.

В жалобах администрация ссылается на то, что согласно пункту 20 части 1 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения поселения относятся утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на

строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Таким образом, полномочиями в области архитектуры и градостроительства (в том числе в части выявления и пресечения самовольного строительства и проведения муниципального земельного контроля) обладает администрация Крымского городского поселения Крымского района, а потому она имеет право на оспаривание судебных актов по настоящему делу в связи с тем, что признанием действительности сделки купли-продажи, совершенной между истцом и ответчицей, фактически были введены в гражданский оборот самовольно возведенные строения.

Поскольку анализ полномочий подателя апелляционной и кассационной жалоб в определениях судов апелляционной и кассационной инстанций отсутствует, то принятые ими судебные акты подлежат отмене как незаконные.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с 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 Краснодарского краевого суда от 22 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 30 января 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи