



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 89-КГ15-22

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 января 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пугачук Оксаны Игоревны, действующей также в интересах несовершеннолетнего Сайтова Артема Романовича, к Гайсиной Екатерине Игоревне, действующей также в интересах несовершеннолетней Гайсиной Карины Наилевны, о переводе прав и обязанностей покупателя доли квартиры,

по кассационной жалобе Гайсиной Е.И., действующей также в интересах несовершеннолетней Гайсиной К.Н., на решение Ленинского районного суда г. Тюмени от 27 ноября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 6 апреля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения Пугачук О.И., действующей также в интересах несовершеннолетнего Сайтова А.Р., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пугачук О.И., действуя в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Саитова А.Р., обратилась в суд с вышеуказанным иском к Гайсиной Е.И., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетней Гайсиной Е.Н., сославшись на то, что ей, ее сыну Саитову А.Р. и ответчикам принадлежит по 1/4 доли в праве собственности на квартиру 302 по адресу: город Тюмень, улица Котовского, дом 55 а.

25 октября 2013 г. Гайсина Е.И. заключила с Южаковым Ю.А., Южаковой И.В., Южаковым О.Ю., Южаковой Н.Ю. договор мены своей и Гайсиной К.Н. долей в праве собственности на квартиру 302 на двухкомнатную квартиру по адресу: Свердловская область, Тугулымский район, пос. Луговской, ул. 8 Марта, д. 34, кв. 15, принадлежавшую семье Южаковых на праве общей долевой собственности. При заключении договора мены, как утверждает истец, нарушено ее преимущественное право на приобретение долей квартиры 302.

Решением Ленинского районного суда г. Тюмени от 27 ноября 2014 г. иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 6 апреля 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Гайсиной Е.И., действующей также в интересах несовершеннолетней Гайсиной К.Н., ставится вопрос об отмене решения Ленинского районного суда г. Тюмени от 27 ноября 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 6 апреля 2015 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 17 декабря 2015 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 кассационной жалобе, отзыв на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд исходил из того, что при заключении договора мены от 25 октября 2013 г., нарушено преимущественное право истца на приобретение долей квартиры, принадлежащих Гайсиным.

При этом суд признал за Пугачук О.И. право собственности на 1/2 долю в праве собственности на квартиру 302 по адресу: город Тюмень, улица Котовского, дом 55 а, а также пришел к выводу, что с нее в пользу Гайсиной Е.И. подлежит взысканию 900 000 руб.

С такими выводами согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктами 1 и 2 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.

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 откажутся от покупки или 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.

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).

Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены (пункт 5).

По смыслу указанных законоположений, юридически значимыми обстоятельствами, подлежащими установлению судами при рассмотрении дел о переводе прав и обязанностей покупателя доли квартиры, является наличие или отсутствие надлежащего извещения со стороны лица, желающего произвести отчуждение своей доли постороннему лицу с указанием цены и иных условий, других участников долевой собственности,

а также подтверждение платежеспособности других участников долевой собственности.

Согласно статье 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.

Доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление для этих лиц доказательств затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств (часть 1 статьи 57 указанного Кодекса).

Разрешая спор, суд исходил из отсутствия доказательств, достоверно подтверждающих факт надлежащего извещения со стороны Гайсиной Е.И. о намерении произвести отчуждение принадлежащих ей и ее несовершеннолетней дочери Гайсиной К.Н. долей в праве общей долевой собственности на квартиру 302 в г. Тюмени, в связи с чем пришел к выводу о нарушении преимущественного права истца на приобретение долей квартиры при заключении договора мены от 25 октября 2013 г.

Подтверждение платежеспособности, а именно факта наличия у истицы денежных средств, необходимых для оплаты 1/2 доли жилого помещения, также имело существенное значение для правильного разрешения спора.

Однако данное обстоятельство судом не было установлено.

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 сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке доли в праве собственности необходимых расходов.

Такое внесение денежных средств, в случае удовлетворения иска, способствовало бы своевременному исполнению судебного решения.

Денежные средства на соответствующий банковский счет не внесены, решение суда до настоящего времени не исполнено.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отметить следующее.

Из материалов дела усматривается, что заключая договор мены 25 октября 2013 г., Гайсина Е.И. и Южаковы согласовали стоимость подлежащего обмену недвижимого имущества в размере 1 250 000 руб.

Однако суд, уменьшив покупную цену долей квартиры 302, принадлежащих Гайсиной Е.И. и несовершеннолетней Гайсиной К.Н., определил ее в размере 900 000 руб.

При этом каких-либо правовых оснований, обосновывающих допустимость уменьшения суммы взыскиваемых с покупателя денежных средств, по сравнению с суммой, указанной в договоре мены, суд в нарушение требований статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не привел.

На основании изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 6 апреля 2015 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Тюменского областного суда от 6 апреля 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий
Судьи

