



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №5-КГ20-38

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июня 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-48/2019 по иску Плискунова Андрея Георгиевича к Антоненко Марине Владимировне о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру,

по кассационной жалобе Плискунова А.Г. на решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 21 февраля 2019 г., дополнительное решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 25 марта 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 августа 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителей Плискунова А.Г. - Заикина А.Ю., Сосниной Е.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Антоненко М.В. - Воронцовой С.В., возражавшей против доводов кассационной жалобы, представителя Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве - Макеевой Ю.Д., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Плискунов А.Г. обратился в суд с иском к Антоненко М.В. о государственной регистрации перехода права собственности на двухкомнатную квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

В обоснование исковых требований указал, что 19 мая 2018 г. между ним и Лапенковым В.Г. заключен договор дарения спорного жилого помещения, принадлежащего последнему на основании справки ЖСК о выплаченном пае от 16 марта 2012 г. №2. Зарегистрировать переход права собственности по договору дарения не удалось ввиду резкого ухудшения состояния здоровья Лапенкова В.Г., в результате чего он был госпитализирован в больницу, в которой 15 июня 2018 г. умер. При обращении в МФЦ с заявлением о регистрации перехода права на основании договора дарения истец был предупрежден, что ему будет отказано в регистрации перехода права вследствие отсутствия заявления дарителя. Таким образом, истец не имеет иной возможности зарегистрировать переход права, кроме как в судебном порядке. Намерение Лапенкова В.Г. на отчуждение в пользу истца указанной квартиры подтверждается подписанным его рукой договором дарения квартиры от 19 мая 2018 г. Кроме того, квартира передана Плискунову А.Г. фактически задолго до подписания договора дарения, истец несет расходы по оплате коммунальных платежей и содержанию данного жилого помещения, использует ее на правах собственника с 2009 г., еще при жизни Лапенкова В.Г., в 2010 году, истец за собственные денежные средства осуществлял в спорной квартире ремонт.

Решением Зюзинского районного суда г. Москвы от 21 февраля 2019 г. с учетом дополнительного решения того же суда от 25 марта 2019 г. в удовлетворении иска Плискунова А.Г. к Антоненко М.В. о государственной регистрации перехода права собственности на спорное жилое помещение на основании договора дарения от 12 мая 2018 г. отказано.

Отменены по вступлению решения суда в законную силу меры по обеспечению иска, наложенные определением суда от 28 ноября 2018 г. в виде запрета нотариусу г. Москвы совершать нотариальные действия,

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 августа 2019 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 13 марта 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 решения суда первой инстанции и апелляционного определения.

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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Как следует из материалов дела, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 17 апреля 2012 г. собственником спорного жилого помещения общей площадью 38,2 кв.м по адресу: [REDACTED], [REDACTED], на основании справки ЖСК о выплаченном пае от 16 марта 2012 г. № 2 является Лапенков В.Г.

19 мая 2018 г. между Лапенковым В.Г. и Плискуновым А.Г. в простой письменной форме заключен договор дарения указанной выше квартиры.

15 июня 2018 г. Лапенков В.Г. умер в ГБУЗ МО Видновская клиническая больница.

Переход права собственности на спорную квартиру по договору дарения, заключенному 19 мая 2018 г. между Лапенковым В.Г. и Плискуновым А.Г., зарегистрирован не был.

27 июля 2018 г. истец обратился в Управление Росреестра по Москве с заявлением о регистрации перехода права собственности на основании договора дарения от 19 мая 2018 г. Право собственности истца зарегистрировано не было, поскольку до момента проведения государственной регистрации Лапенков В.Г. умер.

К имуществу умершего Лапенкова В.Г. на основании заявления его дочери Антоненко М.В. 8 августа 2018 г. открыто наследственное дело № 12/2018. Иных наследников по закону первой очереди к имуществу умершего Лапенкова В.Г. не установлено.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из отсутствия доказательств волеизъявления Лапенкова В.Г. на заключение и государственную регистрацию перехода права собственности по сделке, поскольку заявление о регистрации лично или через представителя при жизни дарителя не подано.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции указал на то, что в нарушение требований статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств перехода имущества от дарителя к одаряемому не представлено, передаточный акт сторонами договора дарения не составлялся, факт передачи квартиры истцу до подписания договора не свидетельствует о фактическом переходе имущества от дарителя к одаряемому, из содержания искового заявления следует, что ранее в данной квартире Лапенков В.Г. проживал совместно с супругой (матерью истца), истец в спорной квартире не проживает, на протяжении длительного времени сдает ее в аренду посторонним лицам.

Поскольку обстоятельства фактического перехода квартиры от одаряемого истец не доказал, судебная коллегия согласилась с выводом суда первой инстанции об отказе в иске.

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

Пунктом 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Согласно пункту 8 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в статье 574, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г. В связи с этим спорный договор дарения жилого помещения государственной регистрации не подлежал.

В силу пункта 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.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица.

В соответствии с пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пунктах 61 и 62 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», если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности (пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). Иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Как усматривается из материалов дела, согласно пункту 3 договора дарения имущество передано Плискунову А.Г.

Из системного толкования пункта 3 статьи 551, абзаца второго пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 61 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" следует, что для разрешения иска о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру по договору дарения следует установить не только наличие документа о передаче имущества, но также установить фактический переход имущества от дарителя к одаряемому.

Положения приведенных выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены при вынесении решения, суд оставил без внимания, что спорная квартира была передана истцу дарителем до заключения договора дарения, находится в фактическом владении и пользовании Плискунова А.Г., который с момента передачи указанного имущества несет бремя его содержания, что не оспаривалось ответчиком.

По указанным основаниям, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные 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 решение Зюзинского районного

суда г. Москвы от 21 февраля 2019 г., дополнительное решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 25 марта 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 августа 2019 г. подлежат отмене, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с нормами материального права, регулируемыми возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 21 февраля 2019 г., дополнительное решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 25 марта 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 августа 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

