



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ21-143-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 декабря 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ивановой Татьяны Николаевны к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности

по кассационной жалобе Ивановой Татьяны Николаевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения Ивановой Т.Н. и ее представителя Гиголаевой Ж.И., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

## установила:

Иванова Т.Н. обратилась в суд с исковыми требованиями к Департаменту городского имущества г. Москвы о признании права собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] В обоснование иска истец указала, что более 17 лет состояла в фактических брачных отношениях с Толчинским Л.Я. Истец и Толчинский Л.Я. вели совместное хозяйство, ухаживали и заботились друг о друге, проживая в квартире Толчинского Л.Я. по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Иванова Т.Н. и Толчинский Л.Я. болели хроническими заболеваниями и являлись инвалидами II группы. 12 марта 2017 г. между Ивановой Т.Н. и Толчинским Л.Я. в присутствии свидетелей заключен договор дарения указанной квартиры, в которой они совместно проживали, а также подписан акт приема-передачи квартиры. 13 марта 2017 г. Иванову Т.Н. ввиду плохого самочувствия экстренно госпитализировали в больницу, где ей было проведено оперативное вмешательство. В период нахождения Ивановой Т.Н. в больнице 16 марта 2017 г. Толчинский Л.Я. умер. Поскольку договор дарения заключен после 1 марта 2013 г., то правило о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащееся в статье 574 Гражданского кодекса Российской Федерации, в данном случае применению не подлежит. При таких обстоятельствах, по мнению Ивановой Т.Н., у нее возникло право собственности на спорную квартиру на основании договора дарения от 12 марта 2017 г.

Ответчик исковые требования не признал.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 24 октября 2019 г. исковые требования Ивановой Т.Н. удовлетворены. За Ивановой Т.Н. признано право собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED]. С Департамента городского имущества г. Москвы в пользу АНО «Столичная лаборатория исследования документов» взысканы расходы на проведение судебной почерковедческой экспертизы в размере 15 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июня 2020 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым отказано в удовлетворении исковых требований Ивановой Т.Н.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2020 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Ивановой Т.Н. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2021 г. заявителю восстановлен срок для подачи кассационной жалобы на обжалуемые судебные постановления в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2021 г. Ивановой Т.Н. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 15 ноября 2021 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 мая 2021 г. об отказе в передаче кассационной жалобы отменено, кассационная жалоба Ивановой Т.Н. 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 жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение



нахождения на иждивении у Толчинского Л.Я., что также подтверждается решением Перовского районного суда г. Москвы от 27 апреля 2018 г. При жизни дарителя Толчинского Л.Я. фактическая передача квартиры одаряемой Ивановой Т.Н. не произошла, в регистрирующий орган стороны договора не обращались и никаких действий, направленных на подтверждение перехода права собственности от дарителя к одаряемой, не совершили. Кроме того, после смерти Толчинского Л.Я. истец Иванова Т.Н. также никаких действий в целях реализации правомочий собственника квартиры на основании договора дарения в период с 16 марта 2017 г. и до обращения в суд с данным иском (10 января 2019 г.) не предпринимала.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с апелляционным определением.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права выразились в следующем.

В силу пункта 1 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 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В соответствии с пунктом 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.

В случае, когда одна из сторон договора купли-продажи уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (статья 6, пункт 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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», на основании статей 58, 1110 и 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам. Поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца. При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца - юридического лица судам необходимо учитывать, что покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя.

Между тем положения приведенных выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены судами апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судом первой инстанции, договор дарения квартиры между Толчинским Л.Я. и Ивановой Т.Н. заключен в простой письменной форме, существенные условия договора (предмет, порядок передачи имущества) между сторонами были согласованы. При жизни Толчинского Л.Я. переход права собственности на квартиру зарегистрирован не был. Учитывая изложенное, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости не влияет на действительность самой сделки.

Выводы суда апелляционной инстанции, которые послужили основанием для отказа в удовлетворении исковых требований Ивановой Т.Н., а именно о том, что в регистрирующий орган стороны договора не обращались и никаких действий, направленных на подтверждение перехода права собственности от дарителя к одаряемой, не совершили, основаны на неправильном применении вышеназванных норм материального права.

Как видно по делу, фактическая передача квартиры от дарителя Толчинского Л.Я. к одаряемой Ивановой Т.Н. состоялась в момент заключения договора дарения – 12 марта 2017 г. посредством передачи правовых и технических документов, ключей. Данный факт также подтверждается актом приема-передачи спорной квартиры, подписанным сторонами договора в этот же день (12 марта 2017 г.). Спорная квартира находится в фактическом владении и пользовании Ивановой Т.Н.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования Ивановой Т.Н., обоснованно сослался на указанные обстоятельства.


Ссылка суда апелляционной инстанции на решение Перовского районного суда г. Москвы от 27 апреля 2018 г., которым отказано в удовлетворении заявления Ивановой Т.Н. об установлении факта нахождения на иждивении Толчинского Л.Я., как на основание для отказа в удовлетворении исковых требований является ошибочной. При рассмотрении настоящего спора судам надлежало установить фактическую передачу квартиры от дарителя к одаряемой, тогда как нахождение Ивановой Т.Н. на иждивении Толчинского Л.Я. или отсутствие нахождения на иждивении не являются юридически значимыми обстоятельствами.

Судом кассационной инстанции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

Учитывая, что судом первой инстанции установлены все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, а судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела допущена ошибка в применении норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июня 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2020 г. с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 3 декабря 2020 г. отменить, оставить в силе решение Перовского районного суда г. Москвы от 24 октября 2019 г. 

Председательствующий 

Судьи 