



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 58-КГ21-13-К9

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 февраля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Вергуна Сергея Ивановича к администрации г. Хабаровска о признании договоров дарения заключёнными, признании права собственности и регистрации перехода права собственности по кассационной жалобе Вергуна Сергея Ивановича на решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 20 октября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 18 февраля 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2021 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Вергун С.И. обратился в суд с иском к администрации г. Хабаровска о признании договоров дарения заключёнными, признании права собственности и регистрации права собственности.

В обоснование своих требований истец указал на то, что 7 сентября 2018 года между ним и Ищенко З.П. заключены договоры дарения недвижимого имущества: квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], нежилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], ГСК № [REDACTED], бокс [REDACTED]. Данные договоры дарения исполнены сторонами, недвижимое имущество передано дарителем одаряемому, Вергун С.И. вступил во владение и пользование квартирой и гаражным боксом, осуществляет все обязанности собственника имущества. Однако государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество произведена не была в связи с тем, что Ищенко З.П. заболела и 19 декабря 2019 года умерла. Ищенко З.П. являлась супругой родного брата Вергуна Ю.И., умершего 11 декабря 2017 года, наследники по закону и по завещанию у неё отсутствуют. После смерти брата истец и его семья оставались единственными родственниками Ищенко З.П., помогали ей и осуществляли уход.

Вергун С.И. ссылался на то, что в связи со смертью дарителя в настоящее время лишён возможности зарегистрировать за собой право собственности на имущество, поскольку государственная регистрация прав на недвижимое имущество на основании договора осуществляется по заявлению всех сторон договора.

В связи с этим Вергун С.И. просил признать действительными и заключёнными договоры дарения от 7 сентября 2018 года, признать за ним право собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], нежилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], ГСК № [REDACTED], бокс [REDACTED]. Зарегистрировать переход права собственности от Ищенко З.П. к Вергуну С.И. на указанное имущество.

Решением Индустриального районного суда г. Хабаровска от 20 октября 2020 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 18 февраля 2021 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2021 года решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Вергун С.И. ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 20 октября 2021 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 28 декабря 2021

года кассационная жалоба Вергуна С.И. 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

Статьёй 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 года № 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 является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Как установлено судом и следует из материалов дела, со 2 марта 1985 года Ищенко З.П. и Вергун Ю.И. состояли в браке (т.1 л.д. 18).

В период брака ими были приобретены: квартира, расположенная по адресу: [REDACTED], нежилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], ГСК № [REDACTED], бокс [REDACTED], что подтверждается договором мены от 28 сентября 1995 года, свидетельством о государственной регистрации права [REDACTED] № [REDACTED] от 23 декабря 2009 года, личной книжкой члена ГСК № [REDACTED] (т. 1 л.д. 21–22,

90–93).

31 декабря 2017 года Вергун Ю.И. умер (т. 1 л.д. 19).

Ищенко З.П. является наследницей имущества Вергуна Ю.И., что подтверждается свидетельством о праве на наследство по закону от 6 сентября 2018 года. Наследство состоит из: ½ доли квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], нежилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], ГСК № [REDACTED], бокс [REDACTED] (т. 1 л.д. 23–24).

7 сентября 2018 года между Ищенко З.П. и Вергуном С.И. заключены договоры дарения недвижимого имущества: квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], нежилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], ГСК № [REDACTED], бокс [REDACTED] (т. 1 л.д. 10, 15).

19 декабря 2019 года Ищенко З.П. умерла (т. 1 л.д. 20).

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на то, что с момента заключения договоров дарения и до смерти Ищенко З.П. даритель и одаряемый за регистрацией права собственности не обращались. Доказательств, подтверждающих, что государственная регистрация перехода права собственности не была произведена по независящим от воли сторон обстоятельствам, истцом не представлено, также как и не представлено доказательств наличия волеизъявления дарителя на государственную регистрацию перехода права собственности, в связи с чем суд пришёл к выводу о незаключённости договоров дарения.

Судебная коллегия по гражданским делам Хабаровского краевого суда и Девятый кассационный суд общей юрисдикции согласились с указанными выводами суда первой инстанции.

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

В силу пункта 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить её от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

Согласно пункту 8 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 года № 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 года.

Исходя из указанных правовых норм спорные договоры дарения недвижимого имущества государственной регистрации не подлежали.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключённым, 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.

Как установлено судом, договоры дарения квартиры и гаража между Ищенко З.П. и Вергуном С.И. заключены в простой письменной форме, существенные условия договора между сторонами были согласованы.

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.

При жизни Ищенко З.П. переход права собственности по договору дарения на квартиру и гараж зарегистрирован не был.

Вместе с тем отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости не влияет на действительность самой сделки.

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).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «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.

Следовательно, для разрешения иска о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество по договору дарения следует установить не только наличие документа о передаче имущества, но также установить фактический переход имущества от дарителя к одаряемому.

Выводы судов, которые послужили основанием для отказа в удовлетворении исковых требований Вергуна С.И., а именно о том, что в регистрирующий орган стороны договора не обращались и никаких действий, направленных на подтверждение перехода права собственности от дарителя к одаряемому, не совершили, основаны на неправильном применении норм материального права.

Положения приведённых выше правовых норм, а также их разъяснения не были учтены судами, обстоятельства фактического перехода квартиры и гаража от Ищенко З.П. к Вергуну С.И. не были определены как юридически значимые для правильного разрешения дела и судами не устанавливались.

В силу части 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 какое-либо из них не ссылались.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (часть 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела видно, что истцом в качестве доказательств реального исполнения сторонами договоров дарения были представлены акты приёма-передачи, квитанции об оплате коммунальных услуг, справка председателя ГСК, личная книжка ГСК, показания свидетелей У [REDACTED].В.

Так, согласно пункту 7 договора дарения квартиры от 7 сентября 2018 года, передача вышеуказанной квартиры дарителем и принятие её одаряемым осуществлена, настоящий договор признается также актом приёма-передачи квартиры.

Ссылка суда на то, что квартира по договору дарения фактически одаряемому не передавалась, поскольку даритель продолжала проживать в указанной квартире до дня смерти, является несостоятельной.

Из пункта 5 договора дарения квартиры следует, что Ищенко З.П.

зарегистрирована в данной квартире. На дарителя обязанность выселиться или сняться с регистрационного учёта договором не возлагалась. То обстоятельство, что Ищенко З.Г. осталась проживать в квартире после того, как подарила её истцу, само по себе не свидетельствует о том, что квартира не была ему передана. Истец указывал на то, что Ищенко З.П. являлась супругой его родного брата, проживала в этой квартире с его согласия, поскольку являлась ему близким родственником.

Из личной книжки ГСК-█, выданной 8 июля 2018 года на имя Вергуна С.И., и справки председателя правления ГСК-█ видно, что Вергун С.И. пользуется гаражным боксом и платит членские взносы с 2018 года. Кроме того, факт передачи гаража по договору дарения подтверждается пунктом 6 договора дарения от 7 сентября 2018 года, согласно которому передача вышеуказанного помещения дарителем и принятие её одаряемым осуществлена.

Из показаний свидетелей – Ужайкиной Т.В., Вергун Т.В. также следует, что истец вступил во владение гаражом и квартирой, следил за квартирой, устранял различные неисправности, хранит личные вещи в гараже, пользуется гаражом, уплачивает членские взносы и вносит плату за содержание квартиры и за коммунальные услуги.

Указанные обстоятельства суды всех инстанций оставили без исследования и правовой оценки, хотя от выяснения этих обстоятельств зависело правильное разрешение возникшего спора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом первой инстанции и, не устранённые судами апелляционной 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 Вергуна С.И.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 20 октября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 18 февраля 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2021 года и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить данный спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 20 октября 2020 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 18 февраля 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 15 июня 2021 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи:

