



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ24-41-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 ноября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Геращенко Елены Михайловны к Декиной Ольге Михайловне, ООО «Лерон» о переводе прав и обязанностей покупателя по кассационной жалобе ООО «Лерон» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ООО «Лерон» Вавакина А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Геращенко Е.М. адвоката Зинченко А.И., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Геращенко Е.М. обратилась в суд с названным иском к Декиной О.М. и ООО «Лерон», указав, что она является собственником $\frac{1}{2}$ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, право собственности на другую $\frac{1}{2}$ долю в праве общей долевой собственности на этот земельный участок принадлежало Декиной О.М. Истцу стало известно об отчуждении Декиной О.М. своей доли ООО «Лерон», о чём ответчик её не известила и, как следствие, нарушила её право на преимущественную покупку доли.

Решением Азовского городского суда Ростовской области от 29 декабря 2021 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 апреля 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 22 сентября 2022 г. апелляционное определение отменено, дело возвращено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 декабря 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 11 мая 2023 г. апелляционное определение отменено, дело возвращено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск удовлетворён частично: на Геращенко Е.М, переведены права и обязанности покупателя $\frac{1}{2}$ доли земельного участка, в пользу Декиной О.М. взысканы денежные средства, внесённые истцом на депозит судебного департамента, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Определением Азовского городского суда Ростовской области от 1 июля 2024 г. с Декиной О.М. и ООО «Лерон» в пользу Геращенко Е.М. солидарно взысканы судебные расходы.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения от 18 октября 2023 г. и определения кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г., оставлении в силе решения суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 10 октября 2024 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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 допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Геращенко Е.М. и Декиной О.М. на праве собственности (по ½ доле каждой) принадлежит земельный участок по адресу: [REDACTED], КСП «В [REDACTED]», поле [REDACTED].

28 мая 2021 г. Декиной О.М. и ООО «Лерон» подписано соглашение об отступном, по условиям которого Декина О.М. взамен исполнения обязательства по договору займа от 24 марта 2021 г. в качестве отступного по соглашению передаёт ООО «Лерон» (кредитору) принадлежащую ей долю в праве общей долевой собственности на данный земельный участок.

21 декабря 2021 г. соглашение об отступном, заключённое между Декиной О.М. и ООО «Лерон» 28 мая 2021 г., расторгнуто.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришёл к выводу, что соглашение об отступном, заключённое между ответчиками, не нарушает права истца как собственника недвижимого имущества, не требует её предварительного уведомления, не наделяет её преимущественным правом и, как следствие, не предоставляет ей возможности перевода на себя прав и обязанностей покупателя.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя в части исковые требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что при заключении соглашения об отступном Декина О.М. не исполнила возложенную на неё обязанность по извещению Геращенко Е.М. как участника долевой собственности о намерении распорядиться своей долей на недвижимое имущество в пользу ООО «Лерон», тем самым не был соблюден установленный порядок отчуждения спорного имущества и были нарушены права истца.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением закона, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности (п. 1 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников.

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при её возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 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 продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в п. 2 ст. 259² данного кодекса.

В соответствии с положениями ст. 409 Гражданского кодекса Российской Федерации по соглашению сторон обязательство может быть прекращено предоставлением отступного – уплатой денежных средств или передачей иного имущества.

Как разъяснено в п. 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств», если взамен обязательства по уплате денег в качестве отступного предоставляется имущество, в отношении которого действует преимущественное право покупки, лицо, обладающее этим правом, может воспользоваться средствами защиты, предусмотренными на случай нарушения такого преимущественного права.

В п. 1.2. постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 (в редакции от 6 февраля 2007 г.) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» содержится разъяснение о том, что при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя истец по аналогии с ч. 1 ст. 96 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязан внести на банковский счёт управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации денежные средства в размере стоимости дома, суммы сборов и пошлин, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесённых им при покупке дома необходимых расходов

При удовлетворении указанного иска договор не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае должно быть указано о замене покупателя истцом в договоре купли-продажи и в записи о праве в Едином государственном реестре прав, а также о взыскании с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм.

Таким образом, по смыслу приведённых норм права перевод прав и обязанностей приобретателя имущества возможен только при наличии соответствующего заключённого договора об отчуждении имущества.

Как установлено судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела, соглашение об отступном 28 мая 2021 г. расторгнуто заключившими его сторонами 21 декабря 2021 г., и на момент вынесения апелляционного определения право собственности на долю земельного участка было зарегистрировано за Декиной О.М., которая изначально и являлась её собственником.

Между тем, как следует из норм закона и актов его толкования, участник долевой собственности, преимущественное право приобретения доли в общей собственности которого нарушено, может заменить только приобретателя имущества (покупателя), а не лицо, его отчуждающее (продавца).

При этом вопреки разъяснениям, данным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4, суд взыскал внесённую истцом на депозит суда сумму, подлежащую выплате приобретателю имущества, в пользу лица, данное имущество отчуждившего.

Из резолютивной части апелляционного определения также следует, что на Геращенко Е.М. переведены права и обязанности покупателя ½ доли в праве общей долевой собственности, однако в сложившихся отношениях ООО «Лерон» являлось кредитором, который намеревался получить своё удовлетворения за счёт соглашения об отступном, а не покупателем.

Договор купли-продажи между ответчиками не заключался и не исполнялся.

Судебная коллегия также отмечает, что при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции обозревались материалы гражданского дела [REDACTED] (№ [REDACTED]).

Согласно ст. 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд прекращает производство по делу в случае, если имеется вступившее в законную силу и принятое по спору между теми же сторонами, о том же предмете и по тем же основаниям решение суда или определение суда о прекращении производства по делу в связи с принятием отказа истца от иска или утверждением мирового соглашения сторон.

Вступившим в законную силу решением Азовского городского суда Ростовской области от 17 января 2023 г., постановленным по данному делу, отказано в удовлетворении исковых требований Геращенко Е.М. к Декиной О.М. и ООО «Лерон» о переводе прав и обязанностей покупателя доли в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: [REDACTED] район, КСП «[REDACTED]», поле [REDACTED], по заключённому между ответчиками соглашению об отступном от 28 мая 2021 г.

Исследовав в судебном заседании материалы данного гражданского дела, суд апелляционной инстанции каких-либо суждений по ним не высказал, не проверил, являются ли рассмотренный Азовским городским

судом Ростовской области 17 января 2023 г. и настоящий иск тождественными, на данное обстоятельство ссылался ответчик.

В настоящем случае судом апелляционной инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Одновременно с этим подлежит отмене как последующее определение Азовского городского суда Ростовской области от 1 июля 2024 г. о взыскании судебных расходов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 18 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 28 марта 2024 г., а также определение Азовского городского суда Ростовской области от 1 июля 2024 г. о взыскании судебных расходов отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи