



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ25-112-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Торгмет» к Железниченко Екатерине Дмитриевне в лице законного представителя Алексеевой Юлии Валентиновны и Железниченко Николаю Дмитриевичу о признании права собственности на недвижимое имущество по кассационной жалобе Железниченко Екатерины Дмитриевны на решение Славянского городского суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Железниченко Е.Д. и Железниченко Н.Д. –

Княгницкого И.Л., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Торгмет» обратилось в суд с иском к Железниченко Е.Д. в лице законного представителя Алексеевой Ю.В., и Железниченко Н.Д. о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 644 кв.м и жилой дом с КН [REDACTED] площадью 89,8 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

Решением Славянского городского суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г., исковые требования ООО «Торгмет» удовлетворены.

Суд признал за ООО «Торгмет» право собственности на земельный участок с КН [REDACTED] площадью 644 кв.м и жилой дом с КН [REDACTED] общей площадью 89,8 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2024 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Железниченко Е.Д. в лице законного представителя Алексеевой Ю.В. поставлен вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 22 апреля 2025 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит обжалуемые судебные постановления подлежащими отмене.

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 допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 29 марта 2022 г. Железниченко Д.Н. (отец Железниченко Е.Д. и Железниченко Н.Д.) выдал Липскому И.А. нотариально удостоверенную доверенность на продажу за цену и на условиях по своему усмотрению жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED].

31 марта 2022 г. между Железниченко Д.Н. в лице представителя Липского И.А. (продавец) и ООО «Торгмет» (покупатель) заключен договор купли-продажи указанных земельного участка и жилого дома.

Согласно пункту 3 договора цена объектов недвижимости составила 5 000 000 руб., расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора. Финансовых и имущественных претензий стороны друг к другу не имеют.

Из пункта 7 договора следует, что договор приобретает силу и значение акта приема-передачи и составление иного дополнительного документа не требуется.

Из товарной накладной от 31 марта 2022 г. № 12 следует, что ООО «Торгмет» выдало Липскому И.А. 5 000 000 руб.

31 марта 2022 г. стороны подали в Управление Росреестра по Краснодарскому краю заявления о регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости.

7 апреля 2022 г. Управление Росреестра по Краснодарскому краю уведомило Железниченко Д.Н. о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на указанные выше объекты недвижимости в связи с наложением судебным приставом-исполнителем запрета на совершение действий в

отношении этих объектов по исполнительным производствам, в которых Железниченко Д.Н. являлся должником.

21 августа 2022 г. Железниченко Д.Н. умер.

Определениями Славянского городского суда Краснодарского края от 17 марта 2023 г. исполнительные производства в отношении Железниченко Д.Н. прекращены в связи с его смертью и отсутствием правопреемников.

12 апреля 2023 г. Управление Росреестра по Краснодарскому краю уведомило стороны об отказе в государственной регистрации прав в связи со смертью Железниченко Д.Н. и прекращением действия выданной им доверенности.

9 августа 2023 г. Железниченко Е.Д. в лице законного представителя Алексеевой Ю.В. выдана справка о том, что на основании поданного ею заявления о фактическом принятии наследства заведено наследственное дело к имуществу умершего Железниченко Д.Н.

Судом также установлено, что до заключения договора купли-продажи от 31 марта 2022 г. Железниченко Д.Н. заключил договор купли-продажи этого же имущества с Аксеновым Ю.А., однако он исполнен не был ввиду запрета, наложенного судебным приставом-исполнителем, а после этого 6 апреля 2022 г. заключил договор купли-продажи с В [REDACTED] о покупке у нее жилого дома площадью 11,2 кв.м и земельного участка площадью 365 кв.м за 380 000 руб., однако переход права собственности на это имущество к покупателю зарегистрирован не был.

В судебных заседаниях суда первой инстанции от 20 декабря 2023 г. и от 30 января 2024 г. допрошены свидетели – нотариус Славянского нотариального округа Сможенкова Н.В. и Липский И.А.

Удовлетворяя иски о признании сделки купли-продажи недействительной, ссылаясь на положения статей 164, 165, 218, 223, 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что сделка купли-продажи недвижимости, принадлежащей умершему Железниченко Д.Н., совершена в надлежащей форме, сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, что подтверждается отсутствием претензий со стороны продавца Железниченко Д.Н.

при жизни, на что он имел достаточно времени (пять месяцев), при этом после заключения данной сделки им приобретено другое жилье. Кроме того, Железниченко Д.Н. пытался и ранее продать жилой дом Аксенову Ю.А.

Суд отклонил довод ответчика о том, что Железниченко Д.Н. в силу злоупотребления спиртными напитками не отдавал отчет своим действиям и не руководил ими, поскольку последний самостоятельно заключил договор купли-продажи в феврале 2022 г., а после отказа от этой сделки обратился в марте 2022 г. за помощью к Липскому И.А.

Суд также не принял довод ответчика о том, что деньги по договору купли-продажи не были переданы Железниченко Д.Н., поскольку Липский И.А. подтвердил передачу денег и отсутствовали претензии со стороны Железниченко Д.Н. вплоть до его смерти, а также последний после этого заключил сделку по покупке другой недвижимости.

Ссылка ответчика на отсутствие на счете ООО «Торгмет» необходимых денежных средств не принята судом, поскольку обществом представлены документы о внесении директором в кассу 4 000 000 руб. и о наличии на счете 1 493 902 руб.

Отклоняя довод ответчика об аффилированности Липского И.А. и директора ООО «Торгмет» Лысенко Е.С., суд указал на отсутствие доказательств, подтверждающих влияние Липского И.А. на деятельность общества.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, указав также, что из вступившего в законную силу приговора Славянского городского суда Краснодарского края от 12 апреля 2021 г. в отношении Железниченко Д.Н. следует, что последний никакими психическими заболеваниями не страдал и способен осознавать значение своих действий, то есть являлся вменяемым, в связи с чем он признан виновным и ему назначено наказание.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 550 названного кодекса договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу (если иное не предусмотрено законом) договор купли-продажи недвижимости считается заключенным с момента его подписания.

Положением пункта 1 статьи 551 этого же кодекса предусмотрено, что переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Пунктом 3 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Как следует из разъяснений, данных в пункте 61 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», 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. Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12, статья 398 Гражданского кодекса Российской Федерации) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права.

Из пункта 62 названного постановления Пленумов следует, что 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. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд по правилам главы 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности.

С учетом приведенных выше норм права и разъяснений, при отсутствии продавца надлежащим способом защиты законных прав покупателя по сделке, совершенной с соблюдением требований, установленных законодательством Российской Федерации, является регистрация перехода права собственности на основании судебного решения при условии исполнения продавцом обязанности по передаче имущества и исполнения покупателем обязанности по оплате его стоимости.

Между тем обстоятельства исполнения договора в части передачи имущества судом не исследованы.

Как указывал заявитель, до момента смерти Железниченко Д.Н. проживал и был зарегистрирован по адресу: [REDACTED], чему оценки судом не дано.

Кроме того, удовлетворяя иск к Железниченко Е.Д. и Железниченко Н.Д. как к наследникам Железниченко Д.Н., суд не установил принято ли наследство, а если нет, то кто является надлежащим ответчиком.

При таких обстоятельствах как решение суда первой инстанции, так и постановление суда апелляционной инстанции нельзя признать соответствующими требованиям законности и обоснованности (часть 1 статьи 195, абзац второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данные нарушения, которые не были устранены кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными, поскольку повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить постановления судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Славянского городского суда Краснодарского края от 30 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 30 мая 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи