



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 9-КГ25-3-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июня 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 Новицкой Наталии Владимировны к индивидуальному предпринимателю Гурьянову Роману Александровичу о регистрации перехода права собственности на земельный участок и жилой дом

по кассационной жалобе Новицкой Наталии Владимировны на определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Новицкую Н.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, а также представителя ИП Гурьянова Р.А. – Швецову А.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Новицкая Н.В. обратилась в суд с иском к ИП Гурьянову Р.А. о регистрации перехода права собственности на земельный участок и жилой дом, расположенные по адресу: [REDACTED].

Решением Нижегородского районного суда г. Нижний Новгород от 20 июля 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 21 ноября 2023 г., исковые требования удовлетворены.

Суд постановил зарегистрировать переход к Новицкой Н.В. права собственности на земельный участок с кадастровым номером (далее – КН) [REDACTED] площадью 118 кв.м и жилой дом с КН [REDACTED] площадью 90 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе Новицкой Н.В. ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 сентября 2024 г. Новицкой Н.В. 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 от 16 мая 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 сентября 2024 г. отменено, кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ИП Гурьянова Р.А. поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 судом кассационной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 13 июня 2019 г. между ИП Гурьяновым Р.А. (продавец) и Новицкой Н.В. (покупатель) заключен договор, именуемый предварительный, о купле-продаже земельного участка и о намерении впоследствии заключить договор купли-продажи жилого дома.

В пункте 1.5 договора стороны согласовали намерение заключить договор купли-продажи жилого дома не позднее 1 квартала 2020 г.

Согласно пункту 2.1 договора стоимость земельного участка составляет 2 867 750 руб., жилого дома – 2 867 750 руб.

В силу пункта 2.3 договора в счет оплаты стоимости земельного участка покупатель производит обеспечительный платеж в день заключения договора – 1 147 100 руб. Оставшуюся часть покупатель оплачивает не позднее 1 квартала 2020 г.

В пункте 3.8 договора продавец обязался заключить с покупателем основной договор купли-продажи земельного участка, а также сдать документы на государственную регистрацию перехода права собственности в срок не позднее

1 квартала 2020 г. при условии реализации намерения и подписания договора покупки жилого дома.

Согласно пункту 4.3 договора покупатель обязался заключить с продавцом основной договор купли-продажи земельного участка и сдать документы на государственную регистрацию перехода права собственности в срок, не превышающий 10 календарных дней с момента полной оплаты земельного участка, регистрации права на жилой дом и только при условии реализации намерения и подписания договора покупки жилого дома.

13 июня 2019 г. Новицкая Н.В. уплатила 1 147 100 руб.

26 марта 2020 г. стороны заключили дополнительное соглашение, изменив пункт 3.8 предварительного договора, указав срок – 2 квартал 2020 г.

Дополнительным соглашением от 23 июня 2020 г. стороны изменили пункт 3.8 предварительного договора, указав срок – 3-4 квартал 2020 г.

02 июля 2020 г. стороны подписали акт приема-передачи жилого дома и ключей.

21 мая 2021 г. Новицкая Н.В. уплатила ИП Гурьянову Р.А. 4 588 400 руб.

17 ноября 2021 г. ИП Гурьянов Р.А. платежным поручением вернул Новицкой Н.В. 5 735 500 руб., ссылаясь на истечение срока действия предварительного договора и незаключение основного договора.

Решением Нижегородского районного суда г. Нижний Новгород от 14 декабря 2021 г. по делу № [REDACTED] в удовлетворении исковых требований ИП Гурьянова Р.А. к Новицкой Н.В. о признании предварительного договора купли-продажи земельного участка от 13 июня 2019 г. расторгнутым отказано, встречные исковые требования Новицкой Н.В. к ИП Гурьянову Р.А. удовлетворены, предварительный договор купли-продажи земельного участка от 13 июня 2019 г. признан основным договором с условием о предварительной оплате.

Как указал суд, 21 мая 2021 г. Новицкая Н.В. уплатила 4 588 400 руб. по договору, а возврат перечисленных Новицкой Н.В. денежных средств не является основанием для расторжения данного договора. Суд также указал, что

Новицкая Н.В. выполнила требования договора в полном объеме, а именно перечислила на счет ИП Гурьянова Р.А. денежные средства в размере 4 588 400 руб.

Удовлетворяя исковые требования по настоящему делу, суд первой инстанции указал, что объекты недвижимости переданы покупателю, а ответчик уклоняется от совершения действий, направленных на государственную регистрацию перехода права собственности на объекты недвижимости. При этом факт возврата Новицкой Н.В. денежных средств не является основанием для отказа в иске, Гурьянов Р.А. вправе ставить в судебном порядке вопрос о взыскании с нее денежных средств.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводом суда первой инстанции.

Отменяя апелляционное определение и направляя дело на новое апелляционное рассмотрение, кассационный суд общей юрисдикции сослался на то, что в предмет доказывания по делу входило установление фактического исполнения сделки, однако суд не дал оценки обстоятельству исполнения покупателем обязательства по оплате, от чего зависела обоснованность вывода об уклонении продавца от регистрации перехода права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлением суда кассационной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (пункт 1).

Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами (пункт 2).

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. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (пункт 3).

Как разъяснено в пункте 61 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. 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.

По настоящему делу факт передачи продавцом имущества покупателю судами первой и апелляционной инстанций установлен, данный факт ответчиком не оспаривался и кассационным судом общей юрисдикции под сомнение поставлен не был.

Кроме того, в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных данным кодексом.

Данное положение закона кассационным судом общей юрисдикции не учтено, поскольку факт уплаты цены по договору установлен указанным выше решением суда от 14 декабря 2021 г., а последующее распоряжение продавцом полученными денежными средствами не может в одностороннем порядке лишить прав покупателя, исполнившего свои обязательства.

При этом судами первой и апелляционной инстанций дана оценка факту возврата продавцом полученных от покупателя денежных средств.

Согласно части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Таким образом, кассационный суд общей юрисдикции дал иную оценку установленным нижестоящими судами доказательствам, что недопустимо.

Поскольку все имеющие значение для дела обстоятельства судами первой и апелляционной инстанций установлены, а каких-либо существенных нарушений норм материального или процессуального права не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г., а также последующее апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 8 октября 2024 г. подлежащими отмене с оставлением в силе решения Нижегородского районного суда г. Нижний Новгород от 20 июля 2023 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 21 ноября 2023 г.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 19 июня 2024 г., а также апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 8 октября 2024 г. отменить, оставить в силе решение Нижегородского районного суда г. Нижний Новгород от 20 июля 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 21 ноября 2023 г.

Председательствующий

Судьи