



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 49-КГ25-11-К6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Полюнас Оксаны Николаевны к Зайнагутдиновой Эльвине Айратовне о признании права собственности

по кассационной жалобе Полюнас Оксаны Николаевны на решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Полюнас О.Н. – Гордеевой А.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Зайнагутдиновой Э.А. и нотариуса Имамовой Л.К. – Устратова О.Е., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Полюнас О.Н. обратилась в суд с иском к Зайнагутдиновой Э.А. о признании права собственности.

В обоснование исковых требований истец указала, что с 4 июня 2016 г. состояла с Зайнагутдиновым А.Р. в браке, 2 января 2023 г. Зайнагутдинов А.Р.

умер. В состав наследства, открывшегося после его смерти, включена квартира, расположенная по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], приобретенная 27 апреля 2016 г. за 3 720 000 руб. По мнению истца, указанная квартира является общим имуществом, приобретена за счет личных денежных средств истца в размере 2 650 000 руб. и кредитных денежных средств в размере 1 070 000 руб. Данный факт подтверждается договором купли-продажи с ипотекой в силу закона с оформлением закладной от 18 апреля 2016 г., согласно которому истец продала принадлежащую ей на праве собственности квартиру за 2 650 000 руб., а также перечислениями с банковской карты истца в счет уплаты ипотечных платежей по ипотечному договору с банком.

Полюнас О.Н. просила признать ее личной собственностью 7/10 доли в праве собственности на квартиру по адресу: [REDACTED], признать 3/10 доли в праве собственности на данную квартиру личной собственностью Зайнагутдинова А.Р., исключить из наследства, открывшегося после смерти Зайнагутдинова А.Р., 7/10 доли в праве собственности на указанную квартиру, взыскать судебные расходы.

Решением Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 25 января 2024 г. решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г. отменено, по делу принято новое решение, которым иски удовлетворены, за Полюнас О.Н. признано право собственности на 7/10 доли в праве собственности на квартиру по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], указанная доля исключена из наследственной массы после смерти Зайнагутдинова А.Р., 3/10 доли в праве собственности на названную квартиру признаны наследственным имуществом после смерти Зайнагутдинова А.Р.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2024 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 25 января 2024 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 июля 2024 г. решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 июля 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Полюнас О.Н. поставлен вопрос о передаче

---

жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 12 августа 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 27 апреля 2016 г. между Николаевой О.К. и Зайнагутдиновым А.Р. заключен договор купли-продажи квартиры, согласно которому Зайнагутдинов А.Р. приобрел на праве собственности квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]. В соответствии с пунктом 1.5 договора стоимость квартиры составила 2 550 000 руб.

Государственная регистрация права собственности на указанную выше квартиру за Зайнагутдиновым А.Р. произведена 4 мая 2016 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

04 июня 2016 г. между Зайнагутдиновым А.Р. и Полюнас О.Н. был зарегистрирован брак.

02 января 2023 г. Зайнагутдинов А.Р. умер.

Согласно наследственному делу № [REDACTED] наследниками первой очереди после смерти Зайнагутдинова А.Р. являются супруга Полюнас О.Н., дочь Зайнагутдинова Э.А., мать Зайнагутдинова Ф.Ш., которая отказалась от причитающегося ей наследства по закону в пользу Полюнас О.Н.

По сообщению нотариуса наследственное имущество после смерти Зайнагутдинова А.Р. состоит из квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], денежных вкладов, автомобиля марки CHEVROLET KLAN [REDACTED] года выпуска.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорная квартира была приобретена умершим Зайнагутдиновым А.Р. до заключения брака с Полюнас О.Н., доказательств наличия соглашения между Полюнас О.Н. и Зайнагутдиновым А.Р. о создании общей собственности не представлено. Также суд указал, что перечисление Полюнас О.Н. на счет Зайнагутдинова А.Р. 19 апреля 2016 г. 480 000 руб. и 25 апреля 2016 г. 2 120 000 руб. не имеет значения, поскольку оплата приобретаемой квартиры произведена со счета Зайнагутдинова А.Р.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В силу пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Имущественные отношения между гражданами, не состоящими в браке, регулируются нормами гражданского законодательства об общей собственности (статьи 244–252 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (пункт 3 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 4 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности.

Из приведенных нормативных положений и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации следует, что право общей собственности на имущество возникает при поступлении этого имущества в собственность двух и более лиц. При этом указанное имущество может быть признано общей собственностью лишь при условии, что между этими лицами была достигнута договоренность о совместной покупке либо создании этого имущества и каждый из этих лиц вкладывал в приобретение этого имущества свои средства.

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 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.

Между тем обжалуемые судебные постановления приведенным выше требованиям закона не соответствуют.

Из содержания статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует, что предмет доказывания по делу составляют факты материально-правового характера, подтверждающие обоснованность требований и возражений сторон и имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

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 какие-либо из них не ссылались.

При таких обстоятельствах с учетом приведенных положений процессуального закона именно на суд возлагается обязанность по определению предмета доказывания как совокупности обстоятельств, имеющих значение для

правильного рассмотрения дела. Предмет доказывания определяется судом на основании требований и возражений сторон, а также норм материального права, регулирующих спорные отношения.

По настоящему делу исходя из приведенных норм материального права и с учетом заявленных требований и возражений на них юридически значимыми и подлежащими установлению являлись следующие обстоятельства: выяснение того, имелось ли между Полюнас О.Н. и Зайнагутдиновым А.Р. соглашение о создании общей долевой собственности на спорное имущество, и определение размера вложений каждого из них в приобретение этого имущества.

Однако суд первой инстанции подошел к рассмотрению дела формально и в нарушение норм процессуального права (статей 55, 56, 67, 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) указанные выше обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, оставил без исследования и правовой оценки, представленным истцом письменным доказательствам оценки не дал, что привело к неправильному применению норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 названного кодекса.

Проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции и оставляя его без изменения, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что истцом не доказано наличие соглашения о создании общей долевой собственности на спорную квартиру, приобретенную Зайнагутдиновым А.Р. до брака.

Между тем указанный вывод суда апелляционной инстанции сделан без учета всех юридически значимых обстоятельств и анализа совокупности представленных сторонами доказательств.

Как установлено судом и следует из материалов дела, право собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], приобретено Зайнагутдиновым А.Р. на основании договора купли-продажи от 27 апреля 2016 г., Полюнас О.Н. в этом договоре купли-продажи не названа.

Полюнас О.Н. указывала, что между ней и Зайнагутдиновым А.Р., указанным в договоре купли-продажи от 27 апреля 2016 г. в качестве покупателя, была достигнута договоренность о совместной покупке квартиры и в этих целях она вкладывала свои средства в ее приобретение.

В качестве доказательства достижения договоренности о совместной покупке квартиры и создания общей долевой собственности на недвижимое имущество Полюнас О.Н. ссылалась в том числе на договор купли-продажи квартиры от 26 апреля 2016 г., подписанный продавцом Николаевой О.К. и покупателями Зайнагутдиновым А.Р. и Полюнас О.Н., которые приобретают названную квартиру в общую долевую собственность (Полюнас О.Н. – 7/10 доли, Зайнагутдинов А.Р. – 3/10 доли).

При этом суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 67 и части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дал должной правовой оценки указанным доводам Полюнас О.Н., ограничившись лишь ошибочным выводом о том, что поскольку договор купли-продажи от 26 апреля 2016 г. не был зарегистрирован регистрирующим органом в установленном порядке, то он не имеет в связи с этим юридической силы.

Вместе с тем 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 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г., что не было учтено судом апелляционной инстанции.

Оценка доказательств по делу предполагает недопустимость формального подхода при принятии решения судом, который должен учитывать весь комплекс имеющихся доказательств, подтверждающих или, напротив, опровергающих обоснованность заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции не учел, что договор купли-продажи от 26 апреля 2016 г. подлежал оценке в совокупности и во взаимосвязи с другими доказательствами в соответствии с требованиями статей 67, 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в качестве письменного доказательства наличия между Зайнагутдиновым А.Р. и Полюнас О.Н. соглашения о создании общей долевой собственности на спорную квартиру, а не в качестве правоустанавливающего документа на недвижимое имущество.

Также судами не была дана оценка имеющимся в материалах дела платежным документам о перечислении Полюнас О.Н. Зайнагутдинову А.Р. личных денежных средств в общей сумме 2 600 000 руб. непосредственно перед приобретением спорной квартиры в совокупности с указанным договором купли-продажи от 26 апреля 2016 г.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции 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 заявителя, в связи с чем решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан

от 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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:**

решение Октябрьского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 19 сентября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 4 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 16 января 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

