



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33 В01-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего

Кнышева В.П.

судей

Харланова А.В.

Корчашкиной Т.Е.

рассмотрела в судебном заседании от 26 марта 2002 г. гражданское дело по протесту Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 24 февраля 1998 г. и постановление Президиума Ленинградского областного суда от 7 сентября 2001 г. по иску Ситниковых О.В. и И.В. к Самедову А.Д. и Аслановой А.А. о выселении и встречному иску Самедова А.Д. и Аслановой А.А. к Ситниковым И.В. и О.В. о признании действительным договора купли-продажи квартиры.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Ситниковой О.В., ее представителя – адвоката Пластун С.А., Самедова А.Д., его представителя – адвоката Кононова А.Н., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гермашевой М.М., поддержавшей доводы протеста, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Ситниковы О.В. и И.В. обратились в суд с иском к Самедову А.Д. о выселении с членами семьи из принадлежащей им четырехкомнатной квартиры номер 9 дома 6-б по ул.Восточной в г. Кингисеппе, ссылаясь на то, что в период выезда в 1993 г. Ситниковой О.В. с несовершеннолетней дочерью из г. Кингисеппа ответчики без ее ведома и согласия вселились в квартиру и отказываются ее освободить. За пользование квартирой своевременно и полностью коммунальных платежей не вносили, имеют прописку (регистрацию) в этом же районе по другому адресу.

Самедов А.Д. с женой предъявили к супругам Ситниковым О.В. и И.В. иск о признании действительной сделки купли-продажи квартиры и обязанности ответчиков оформить ее. В обоснование иска указали на то, что Ситниковы продали им свою квартиру, получили за нее оговоренную денежную сумму, обещали оформить сделку в установленном порядке, но затем (в 1995г.). Ситников И.В. дал доверенность на продажу квартиры другому лицу и за совершенное мошенничество по приговору суда был осужден. С августа 1993 г. их семья проживает в квартире, о которой возник спор, ими вносятся все необходимые платежи.

Решением Кингисеппского городского суда Ленинградской области от 15 декабря 1997 г. в первоначальном иске отказано, а встречный иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 24 февраля 1998 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иск Ситниковых удовлетворен, а во встречном иске отказано.

Протест Заместителя Председателя Верховного Суда РФ на определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 24 февраля 1998 г. отклонен постановлением Президиума этого суда от 7 сентября 2001 г.

В протесте Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии и постановления Президиума Ленинградского областного суда в связи с неправильным применением норм материального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы протеста, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит его подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

При вынесении решения суд первой инстанции считал установленным и исходил из того, что Ситниковы О.В. и И.В., купив в 1992 г. квартиру, в ней не проживали и в мае 1993 г. договорилась с Самедовым А.Д. о ее продаже ему за сумму эквивалентную 15000 долларов США. В октябре 1994 г. Ситниковы возвратились в г. Кингисепп, забрали оставшиеся в квартире вещи, проживали по договору поднайма в другом месте, заключили договор со строительной организацией на приобретение трехкомнатной квартиры, а в декабре 1995 г. Ситниковы выдали доверенность Постникову о праве продажи уже фактически отчужденной квартиры, за которую они получили деньги и реально исполнили передачу имущества. Приговором суда Ситников И.В. осужден за мошенничество, Ситникова О.В. выражала согласие на отчуждение ставшей предметом спора квартиры, лично сама получила часть ее стоимости, что установлено постановлением о прекращении возбужденного против нее уголовного дела. Намерение продать квартиру Ситниковы О.В. и И.В. не оспаривали, квартиру от своих вещей освободили. Доводы Ситниковой О.В. о том, что она не давала согласия на продажу квартиры, опровергаются вышеуказанными обстоятельствами и тем, что после возвращения в г. Кингисепп она не требовала выселения занимавших квартиру лиц, ее семья снимала частную жилую площадь, выдала доверенность на продажу этой квартиры, часть денег за квартиру получила лично.

Суд признал, что отсутствие согласия органа опеки и попечительства на отчуждение квартиры не является основанием для удовлетворения первоначального иска, так как на время совершения сделки отсутствовала норма закона, запрещающая отчуждение помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, без согласия органа опеки и попечительства. Квартира

была куплена на средства супругов Ситниковых и они же продали это имущество. Родителями были приняты меры к обеспечению интересов ребенка, который проживал с ними сначала у родителей Ситниковой О.В. в г. Южно-Сахалинске, затем в пос. Кингисеппский. В ставшей предметом спора квартире Ситниковы О.В. и И.В. и их дочь никогда не проживали и был заключен договор о строительстве для них другой квартиры.

При этом суд исходил из положений ст. ст.153, 160, 163, 165, 292, 454, 558 ГК РФ, определяющих понятие, виды и формы сделок; запрещение отчуждения жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, без согласия на это органа опеки и попечительства; понятие договора купли-продажи и, в частности, договора продажи жилых помещений.

Отменяя данное и принимая новое решение по делу, судебная коллегия областного суда указала на то, что суд первой инстанции неправильно применил нормы материального права. В частности, суд неосновательно не признал сделку недействительной в связи с тем, что не было соблюдено нотариальной формы сделки и она не зарегистрирована в установленном порядке (ст. ст. 162, 165 ГК РФ, ст.239 ГК РСФСР); положенный в основу решения приговор в отношении Ситникова И.В. не давал оснований считать установленным обстоятельство приобретения Самедовым А.Д. квартиры у Ситникова И.В., так как приговором установлена лишь вина последнего в завладении имуществом первого, а не факт отчуждения и приобретения квартиры. Уголовное дело в отношении Ситниковой О.В. прекращено за отсутствием в ее действиях состава преступления. Квартира, о которой возник спор, является общим имуществом супругов Ситниковых и только по их обоюдному соглашению могло быть произведено ее отчуждение; собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения; проживание Самедова А.Д. с семьей в квартире Ситниковых правового значения по делу не имеет; неправомерным является указание суда об отсутствии нормы закона, которой запрещается отчуждение помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети без согласия органа опеки и попечительства; Самедов А.Д. не лишен права предъявить требования к Ситникову И.В. о возмещении полученных у него путем обмана денежных средств.

Однако, суждение кассационной инстанции при правильном указании упущения суда первой инстанции, а именно, в части довода суда о том, что на время совершения сделки отсутствовала норма закона, запрещающая отчуждение помещения, в котором проживают несовершеннолетние дети, без согласия органа опеки и попечительства, не может быть признано правильным, так как именно оно сделано с нарушением норм процессуального права, в частности, противоречит установленным по делу обстоятельствам, что, в свою

очередь, повлекло неправильное определение правоотношений сторон по делу и разрешение спора.

Согласно исковых заявлений требованиями сторон являлись соответственно – выселение Самедова А.Д. с членами семьи из указанной выше квартиры и признание действительным договора купли-продажи квартиры. Исходя из этих требований сторон, судом первой инстанции и постановлено решение по делу, что соответствовало предусмотренным ст. ст. 4, 34 ГПК РСФСР положениям.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия областного суда исходила из того, что между сторонами по делу имела место сделка в отношении квартиры, но она является недействительной и не может быть признана действительной по указанным в определении кассационной инстанции основаниям.

Между тем, иска о признании сделки недействительной никем из Ситниковых не заявлялось. Наоборот, из их объяснений следует, что никаких обстоятельств, необходимых для заключения договора купли-продажи квартиры не было, имела место сдача квартиры в поднайм, в связи с чем оспаривать сделку по мотиву ее недействительности не намерены (л.д. л.д. 50, 50 об., 57). Таким образом, кассационная инстанция рассмотрела правоотношения, которые со стороны истцов по первоначальному иску не отражали предмета и основания их требования.

Из имеющейся в деле копии приговора суда в отношении Ситникова И.В. следует, что он подвергнут наказанию именно за то, что полностью получив оговоренную именно за продажу квартиры денежную сумму от Самедова А.Д., он имел цель продать эту квартиру вторично (л.д.17). В связи с указанным нельзя признать, что приведенное в определении судебной коллегии толкование приговора соответствует действительности.

Не изложив в чем заключается ошибка суда, а лишь сославшись на ст.246 ГК РФ о порядке распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, судебная коллегия основанием для отмены решения указала и то, что распорядиться квартирой могли только оба супруга, хотя судом, как отмечено выше, было установлено, что Ситникова О.В. непосредственно участвовала в решении и реализации вопроса продажи квартиры.

В соответствии с п.2 ст.165 ГК РФ в случае, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения сделки, суд

вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Поскольку, судом было установлено, что обе стороны по делу фактически исполнили предусмотренные ст.454 ГК РФ условия договора купли-продажи (передача имущества и уплата его цены), но Ситниковы О.В. и И.В. уклоняются от его нотариального удостоверения и ими не заявлялось иска о признании сделки недействительной, у кассационной инстанции не имелось оснований считать, что суд первой инстанции вынес по делу незаконное решение.

Имея в виду, что в силу ранее действовавшего Кодекса о браке и семье РСФСР (ст.133) предусматривалось участие органов опеки и попечительства в решении вопросов, связанных с отчуждением имущества, права на которое имеют несовершеннолетние дети, то нельзя признать правильным указание в решении суда первой инстанции на отсутствие такого закона до принятия Семейного Кодекса РФ.

Однако, данное упущение не может быть признано основанием для отмены решения суда, так как по делу установлены и в решении приведены обстоятельства, из которых следует, что права дочери Ситниковых И.В. и О.В. нарушены не были.

По изложенным выше основаниям нельзя согласиться и с постановлением Президиума областного суда.

Утверждение Президиума областного суда о том, что отсутствуют доказательства факта заключения сделки между истцами и ответчиком опровергается как содержанием приговора суда, так и другими указанными выше доказательствами.

Также опровергается содержанием приговора суда и утверждение Президиума областного суда о том, что районный суд признал сделкой действия, образующие состав преступления. Оно основано на неправильном толковании приговора в отношении Ситникова И.В.

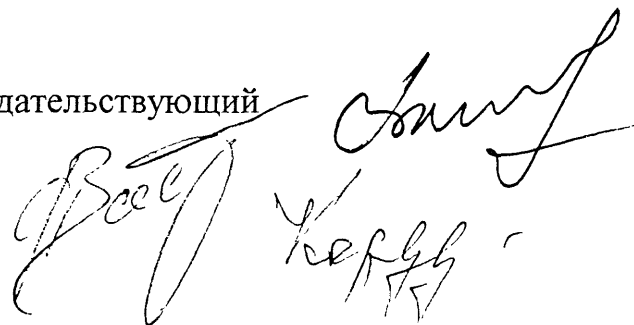
На основании изложенного, руководствуясь ст. ст.329 и 330 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 24 февраля 1998 г. и постановление Президиума Ленинградского областного суда от 7 сентября 2001 г. отменить, оставить в силе решение Кингисеппского городского суда от 15 декабря 1997 г., исключив из его мотивировочной части указание об отсутствии соответствующего закона на время совершения сделки.

Председательствующий

Судьи

Three handwritten signatures in black ink. The first signature is large and stylized, likely belonging to the presiding judge. The other two are smaller and more compact, likely belonging to the judges.

Лия Воронина
Главный секретарь
Областного Суда РФ

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the court secretary.