



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В02-50

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего

В.П. Кнышева

судей

В.И. Нечаева

С.В. Потапенко

рассмотрела в судебном заседании от 16 апреля 2002 г. протест Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на состоявшиеся по делу по заявлению Солнцевского прокурора г. Москвы в интересах Борисовой Надежды, Борисовой Елены к Стрюковой А.Я., Стрюкову В.И., Мальцевой Л.Н. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, выселении, по иску Стрюковой А.Я. к Мальцевой Л.Н. о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и о выселении в части отказа в удовлетворении иска Мальцевой Л.Н. к Стрюкову В.И. о признании утратившим право пользования жилым помещением.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кнышева В.П., объяснения Мальцева Н.И. и Мальцевой Л.Н. по доводам протеста, заключение прокурора Власовой Т.А., полагавшей протест

удовлетворить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Солнцевский межрайонный прокурор обратился в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, Боровское шоссе, дом 58, квартира 168, от 11 июля 1994 года, заключенного между Стрюковым Н.Я., В.И., несовершеннолетними Борисовыми Н.В., Е.В., с одной стороны и Мальцевой Л.Н., с другой стороны, ссылаясь на нарушение прав несовершеннолетних Борисовых Н.В., Е.В., которые в результате заключения договора купли-продажи лишились жилого помещения.

Стрюкова Н.Я. обратилась с иском о признании указанного договора недействительным на том основании, что он заключен под влиянием угроз со стороны Мальцева Н.И.

Мальцева Л.Н. обратилась с встречным иском о признании Стрюковых Н.Я., В.И., Борисовых Н.В. утратившими право пользования указанным жилым помещением.

Дело рассматривалось неоднократно.

Решением Солнцевского районного суда г. Москвы от 29 октября 1997 года, оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 мая 1998 года, в удовлетворении иска Стрюковой Н.Я., Солнцевского межрайонного прокурора г. Москвы в интересах несовершеннолетних Борисовых о признании договора купли-продажи квартиры недействительным отказано; встречный иск Мальцевой удовлетворен частично: Стрюкова Н.Я., Борисовы Н.В., Е.В. признаны утратившими право пользования жилым помещением, в удовлетворении иска о признании Стрюкова В.И. утратившим право пользования жилым помещением отказано.

Постановлением президиума Московского городского суда от 27 августа 1998 года протест прокурора г. Москвы об отмене решения Солнцевского районного суда г. Москвы от 29 октября 1997 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 мая 1998 года оставлен без удовлетворения.

В протесте Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации, внесенным в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу Судебных постановлений в части отказа в удовлетворении иска Мальцевой Л.Н. к Стрюкову В.И. о признании утратившим право пользования жилым помещением в связи с неправильным применением норм материального права.

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

Отказывая в удовлетворении этой части исковых требований, суд сослался на то, что Стрюков В.И. не подписал договор, заключенный между Стрюковой Н.Я. и фирмой «Росинвест», в котором содержалось обязательство выписаться из квартиры. Исходя из этого, суд сделал вывод о том, что Стрюков В.И. не давал обязательство освободить квартиру и тем самым сохранил за собой право пользования жилым помещением.

Однако с данным выводом согласиться нельзя, поскольку обязательство Стрюкова В.И. по освобождению квартиры основано на договоре купли-продажи.

В соответствии со ст. 92 ГК РСФСР от 11 июня 1964 года, действовавшего на момент заключения договора, собственнику принадлежали права владения, пользования и распоряжения имуществом в пределах, установленных законом.

В силу ст. 237 ГК РСФСР по договору купли-продажи продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

В настоящее время в силу ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствие с п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Таким образом, заключая договор купли-продажи квартиры, Стрюков В.И. распорядился своей собственностью и передал покупателю все права, принадлежавшие ему как собственнику, в том числе и право пользования. Из этого вытекает обязанность продавца освободить дом в случае, если в договоре не предусмотрено иное.

При таких данных состоявшиеся по делу судебные постановления в части отказа в удовлетворении иска Мальцевой Л.Н. к Стрюкову В.И. о признании утратившим право пользования жилым помещением, нельзя признать законными и они подлежат отмене на основании ч. 1 ст. 330 ГПК РСФСР.

Учитывая, что судом при рассмотрении данного дела в указанной части была допущена ошибка в применении и толковании норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным, не передавая дело в этой части на новое рассмотрение, вынести по делу новое решение об

удовлетворении иска Мальцевой ЛН. о признании Стрюкова В И утратившим право пользования жилым помещением.

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

о п р е д е л и л а

Протест Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации удовлетворить, состоявшиеся по делу судебные постановления в части отказа в удовлетворении иска Мальцевой ЛН к Стрюкову В И о признании утратившим право пользования жилым помещением отменить и по делу вынести новое решение об удовлетворении иска Мальцевой ЛН о признании Стрюкова ИИ утратившим право пользования жилым помещением

Председательствующий

Судьи

