ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ21-34-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 22 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2534/19 по иску Полетаевой Елены Дмитриевны к Полетаевой Марии Николаевне, Васяевой Елене Васильевне, Базанову Владимиру Ивановичу, Русановой Марии Викторовне, Департаменту городского имущества г. Москвы о признании недействительным договора передачи квартиры в собственность, признании недействительными договоров купли-продажи квартиры, прекращении права собственности на квартиру

по кассационной жалобе представителей Русановой Марии Викторовны и Базанова Владимира Ивановича – Оникова Тимура Леоновича и Бардукова Евгения Алексеевича на решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителей Базанова В.И. и Русановой М.В. – Оникова Т.Л. и Бардукова Е.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу представителей

Полетаевой Е.Д. – Глазунова Е.Ю., Полетаевой Т.В., Полетаевой М.Д., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Полетаева Е.Д. обратилась в суд с иском к Полетаевой М.Н., Васяевой Е.В., Базанову В.И., Русановой М.В., Департаменту городского имущества г. Москвы о признании недействительным договора передачи квартиры, расположенной по адресу: [redacted], в собственность Полетаевой М.Н. от 3 июня 2018 г. № [redacted], заключенного между Департаментом городского имущества г. Москвы и Полетаевой М.Н., признании недействительными договоров купли-продажи этой квартиры, заключенных 30 августа 2018 г. между Полетаевой М.Н. и Васяевой Е.В. и 17 октября 2018 г. между Васяевой Е.В. и Базановым В.И., Русановой М.В., о прекращении права собственности Базанова В.И. и Русановой М.В. на указанную квартиру, об аннулировании в Едином государственном реестре недвижимости записи о регистрации их права собственности и о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости о праве собственности г. Москвы на данное жилое помещение.

В обоснование иска истец указала, что она с момента рождения была зарегистрирована в спорной квартире в качестве члена семьи нанимателя, однако в ней не проживала ввиду конфликтных отношений со своей бабушкой Полетаевой М.Н. В 2017 году Полетаева Е.Д. по иску Полетаевой М.Н. признана судом утратившей право пользования спорным жилым помещением, после чего в 2018 году Полетаева М.Н. приватизировала данное жилое помещение, а затем произвела его отчуждение Васяевой Е.В., которая, в свою очередь, продала его Базанову В.И. и Русановой М.В. В 2019 году судом апелляционной инстанции удовлетворена апелляционная жалоба Полетаевой Е.Д.: решение суда, на основании которого она признана утратившей право пользования спорным жилым помещением, отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Полетаевой М.Н. По мнению истца, поскольку на момент заключения договора передачи спорной квартиры в собственность Полетаевой М.Н. истец имела право на участие в приватизации, от указанного права не отказывалась и договор заключен без ее участия, то ее права нарушены, ввиду чего данный договор, также как и последующие сделки, является ничтожным.

Ответчики исковые требования не признали. Указали на то, что оспариваемые сделки заключены в соответствии с требованиями закона. На момент совершения всех оспариваемых сделок Полетаева Е.Д. не обладала правом пользования жилым помещением на основании вступившего в законную силу решения суда, фактически в нем не проживала, следовательно,

в юридически значимый период времени не имела права на приватизацию спорного жилого помещения. Департаментом городского имущества г. Москвы при приватизации Полетаевой М.Н. спорной квартиры представлен весь пакет документов, документы проверены, в связи с чем был заключен договор перехода квартиры в собственность Полетаевой М.Н. Васяева Е.В. была вынуждена продать спорное жилое помещение через непродолжительное время после его приобретения ввиду выявления у нее тяжелой формы онкологического заболевания, требующего дорогостоящего лечения. Базанов В.И. и Русанова М.В. являются добросовестными приобретателями спорной квартиры, при приобретении квартира была юридически и фактически свободна, лиц, зарегистрированных в ней, не имелось. В проверке и оформлении документов им помогал риелтор. С его помощью были запрошены все возможные документы относительно квартиры, они лично все изучали и проверяли. Перед покупкой неоднократно беседовали с продавцами, дважды осматривали квартиру.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2020 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2020 г., исковые требования удовлетворены.

Представителями Русановой М.В., Базанова В.И. – Ониковым Т.Л. и Бардуковым Е.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2019 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2020 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 11 марта 2021 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 26 апреля 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами апелляционной и кассационной инстанций, что выразилось в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, спорное жилое помещение представляет собой двухкомнатную квартиру общей площадью 45,6 кв.м, расположенную по адресу: [redacted].

Полетаева Е.Д. была зарегистрирована в данной квартире с 7 декабря 1994 г. по 16 февраля 2018 г., фактически в ней не проживала, местом ее жительства является квартира, расположенная по адресу: [redacted].

Согласно договору социального найма жилого помещения от 17 апреля 2009 г. № [redacted] Полетаева Е.Д. была вселена в спорную квартиру вместе с бабушкой – Полетаевой М.Н. (наниматель) и отцом – Полетаевым Д.В., умершим 10 мая 2011 г.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2017 г. по гражданскому делу № 2-4096/17 удовлетворены исковые требования Полетаевой М.Н. к Полетаевой Е.Д. о признании не приобретшей права пользования вышеуказанным жилым помещением, снятии с регистрационного учета.

13 июня 2018 г. между Департаментом городского имущества г. Москвы и Полетаевой М.Н. заключен договор передачи спорного жилого помещения в собственность последней.

30 августа 2018 г. Полетаева М.Н. на основании договора купли-продажи продала спорную квартиру Васяевой Е.В., которая на основании договора купли-продажи от 17 октября 2018 г. продала ее Базанову В.И., Русановой М.В. Право совместной собственности в отношении спорного жилого помещения было зарегистрировано за последними, о чем Управлением Росреестра по г. Москве внесена соответствующая запись в Единый государственный реестр недвижимости.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 марта 2019 г. принятое по гражданскому делу № 2-4096/17 решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 25 декабря 2017 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Полетаевой М.Н. к Полетаевой Е.Д. о признании не приобретшей права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета отказано.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования, исходил из того, что по гражданскому делу № 2-4096/17 судом установлено, что истец добровольно не отказывалась от своих прав и обязанностей в отношении

спорного жилого помещения, ее непроживание в этом помещении носило вынужденный и временный характер ввиду наличия конфликтных отношений с Полетаевой М.Н., в связи с чем сделал вывод, что договор о передаче Департаментом городского имущества г. Москвы в собственность Полетаевой М.Н. спорного жилого помещения подлежит признанию недействительным.

При этом суд первой инстанции указал на то, что, поскольку Полетаева М.Н. не приобрела законных прав на владение, пользование и распоряжение спорной квартирой, а полученные ею документы, подтверждающие наличие таких прав, юридической силы не имели, заключенные впоследствии договоры купли-продажи спорной квартиры также являются недействительными; доводы ответчиков Базанова В.И. и Русановой М.В. о том, что они являются добросовестными приобретателями спорной квартиры, правового значения для разрешения данного спора не имеют, так как договор передачи спорной квартиры в собственность Полетаевой М.Н. недействителен, поскольку нарушает требования закона.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами нижестоящих судов, указав на то, что механизм, предусмотренный статьей 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, к данным правоотношениям не применим, поскольку истец вещными правами на спорное помещение не обладала.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела нарушения норм права выразились в следующем.

В силу статьи 2 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных данным законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Согласно статье 11 указанного выше закона каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

В соответствии со статьями 7 и 8 этого же закона передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного

самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством. При этом нотариального удостоверения договора передачи не требуется и государственная пошлина не взимается.

Как следует из разъяснений, приведенных в пункте 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим законом условиях, если они обратились с таким требованием.

Согласно статьи 10 Жилищного кодекса Российской Федерации права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных данным кодексом, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности (пункт 3).

Частью 2 статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пунктом 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Между тем, как видно из материалов дела, на момент приватизации спорного жилого помещения Полетаева М.Н. на основании вступившего в законную силу решения суда являлась единственным лицом, имевшим право владения и пользования спорным жилым помещением по договору социального найма и, соответственно, имевшим право на приватизацию этого помещения, ввиду чего у судов отсутствовали основания для вывода о том, что договор передачи (приватизации) спорного жилого помещения не соответствовал

требованиям закона, в связи с чем пункт 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежал применению к спорным отношениям.

Само по себе нарушение прав и законных интересов истца указанной выше сделкой не могло являться самостоятельным основанием для признания всех последующих сделок в отношении спорного имущества недействительными и применения последствий их недействительности путем передачи его в собственность г. Москвы.

Одновременно судами не учтено, что требование истца в настоящем споре (о передаче спорного жилого помещения в собственность г. Москвы), которое, как следует из резолютивной части решения, удовлетворено судом, применительно к Русановой М.В. и Базанову В.И. обладает признаками виндикационного иска и фактически является требованием об истребовании имущества у данных ответчиков из чужого незаконного владения.

Право истребовать свое имущество из чужого незаконного владения предоставлено собственнику статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Исходя из смысла данных законоположений суду следует установить факт выбытия имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли, возмездность (безвозмездность) приобретения имущества, то, знал ли приобретатель или не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение.

Приобретатель не может быть признан добросовестным, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись притязания третьих лиц, о которых ему было известно, и если такие притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 21 апреля 2003 г. № 6-П (пункт 3.2), содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, – по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьями 166 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в названном выше постановлении, поскольку добросовестное приобретение в смысле статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из незаконного владения (виндикация).

Из разъяснений, содержащихся в постановлении 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», в случае, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 34).

Согласно статье 305 Гражданского кодекса Российской Федерации права, предусмотренные статьями 301–304 этого кодекса, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Как указано в Обзоре судебной практики по делам, связанным с истребованием жилых помещений от граждан по искам государственных органов и органов местного самоуправления, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2015 г., право истребовать имущество из чужого незаконного владения предоставлено, в частности, нанимателям жилых помещений по договорам социального найма.

Согласно части 1 статьи 60 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору социального найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне – гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных данным кодексом.

Частью 2 статьи 69 этого же кодекса установлено, что члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

На основании изложенного вывод кассационного суда общей юрисдикции о том, что механизм, предусмотренный статьей 302 Гражданского

кодекса Российской Федерации, к данным отношениям неприменим, основан на ошибочном толковании норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно части 2 данной статьи 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.

В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» разъяснено, что при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

Вопросы выбытия имущества из владения собственника или из владения лица, которому оно было передано собственником во владение, по воле или помимо их воли, возмездности (безвозмездности) приобретения имущества, знал ли приобретатель или не знал и не должен был знать о том, что имущество приобретено у лица, не имевшего права на его отчуждение, являются юридически значимыми для правильного разрешения настоящего дела обстоятельствами.

Как разъяснено в пункте 38 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, ответчик может быть признан добросовестным приобретателем имущества при условии, если сделка, по которой он приобрел владение спорным имуществом, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным отчуждателем.

Собственник вправе опровергнуть возражение приобретателя о его добросовестности, доказав, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве продавца на отчуждение имущества.

Добросовестность Русановой М.В. и Базанова В.И. по делу не проверялась. Между тем из материалов дела следует, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 марта 2019 г., которым восстановлены жилищные права истца в отношении спорной квартиры, состоялось более чем через девять месяцев после приватизации спорной квартиры. В указанное время данная квартира уже принадлежала на праве собственности Русановой М.В. и Базанову В.И. При приобретении спорная квартира была свободна от прав третьих лиц, зарегистрированных в ней лиц не имелось, Полетаева Е.Д.

каких-либо правопритязаний относительно данного имущества к ответчикам не предъявляла. Согласно объяснениям предыдущего собственника квартиры Васяевой Е.В. она была вынуждена продать спорное жилое помещение через непродолжительное время после его приобретения ввиду выявления у нее тяжелого заболевания, требующего дорогостоящего лечения, в подтверждение чего суду были представлены медицинские документы. Сделка оформлялась с участием риелтора, которому было известно о вступившем в законную силу судебном акте о признании Полетаевой Е.Д. утратившей право пользования спорной квартирой.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2020 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 декабря 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи