ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ21-17-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 6 июля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,

судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2887/2019 по иску Пониделко Романа Ивановича к администрации Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону о признании действительным договора дарения квартиры, признании права собственности, по иску администрации Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону к Территориальному управлению Росимущества в Ростовской области о признании имущества выморочным, признании права собственности,

по кассационной жалобе Пониделко Романа Ивановича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя администрации Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону – Ивахниной Т.С., представителя администрации г. Ростова-на-Дону – Тареева С.П., возражавших против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пониделко Р.И. обратился в суд с иском к администрации Ворошиловского района г. Ростова-на-Дону (далее – Администрация) о

признании действительным договора дарения квартиры, признании права собственности.

В обоснование иска указал, что квартира, расположенная по адресу: [redacted], принадлежала Кольге И.Г. на праве собственности на основании договора на передачу квартиры в частную собственность граждан от 25 февраля 1997 г. Между Кольгой И.Г. и Пониделко Р.И. 1 февраля 2018 г. был заключен договор дарения спорной квартиры. Передача имущества и его принятие осуществлены в момент заключения указанного договора посредством передачи правовых и технических документов, ключей, что свидетельствует о том, что договор дарения является актом приема-передачи имущества. Вместе с тем произвести регистрацию перехода права собственности по договору дарения от 1 февраля 2018 г. не представилось возможным, поскольку у Кольги И.Г. случился инсульт, Кольга И.Г. не мог самостоятельно себя обслуживать. Истец с супругой забрали Кольгу И.Г. домой, ухаживали за ним до момента его смерти – 7 ноября 2018 г. Пониделко Р.И., ссылаясь на то, что с момента заключения договора дарения он совместно со своей семьей проживает в спорной квартире и несет бремя ее содержания, просил суд признать договор дарения спорной квартиры заключенным, признать право собственности на указанную квартиру, а переход права собственности осуществленным, погасить запись о зарегистрированном праве Кольги И.Г. на указанную квартиру и внести в реестр запись о праве собственности за собой.

Администрация обратилась в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества в Ростовской области (далее – Росимущество) о признании имущества выморочным и признании права собственности, указав, что Кольге И.Г. на праве собственности принадлежала квартира, расположенная по адресу: [redacted], в которой он проживал на момент смерти. После его смерти в наследство никто не вступил. Администрация, полагая, что указанная квартира является выморочным имуществом, просила суд прекратить право собственности умершего Кольги И.Г. на указанную квартиру, признать спорную квартиру выморочным имуществом, признать за муниципальным образованием – г. Ростовом-на-Дону право собственности на квартиру.

Определением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 12 августа 2019 г. гражданское дело № 2-3285/2019 по иску Администрации к Росимуществу о признании имущества выморочным, признании права собственности объединено с гражданским делом № 2-2887/2019 по иску Пониделко Р.И. к Администрации о признании действительным договора дарения квартиры, признании права собственности.

Решением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 29 ноября 2019 г. исковые требования Пониделко Р.И. к Администрации о признании действительным договора дарения квартиры, признании права собственности удовлетворены, в удовлетворении исковых требований Администрации к Росимуществу о признании имущества выморочным, признании права собственности отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. решение Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 29 ноября 2019 г. отменено, принято новое решение, которым исковые требования Администрации к Росимуществу о признании имущества выморочным, признании права собственности удовлетворены, в удовлетворении исковых требований Пониделко Р.И. к Администрации о признании действительным договора дарения квартиры, признании права собственности отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Пониделко Р.И. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2020 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 3 июня 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 доводы кассационной жалобы и возражений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390^{14} 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 апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 1 февраля 2018 г. между Кольгой И.Г. и Пониделко Р.И. заключен договор дарения, по условиям которого Кольга И.Г. передал в дар, а Пониделко Р.И. принял в дар квартиру, расположенную по адресу: [redacted]. Договор заключен в простой письменной форме (т. 1, л.д. 7).

Судом первой инстанции установлено, что зарегистрировать переход права собственности на квартиру не представилось возможным, поскольку у

Кольги И.Г. случился инсульт, 5 февраля 2018 г. он был доставлен в городскую больницу г. Ростова-на-Дону в отделение нейрохирургии с диагнозом: [redacted]. МКБ I 61.4. 6 февраля 2018 г. выполнена операция по удалению гематомы, проведено обследование, Кольга И.Г. выписан парализованным (т. 1, л.д. 30). Истец с супругой забрали Кольгу И.Г. домой, ухаживали за ним до момента смерти.

Кольга И.Г. умер 7 ноября 2018 г. по адресу: [redacted] (т. 1, л.д. 8–9).

Судом также установлено, что после смерти Кольги И.Г. в наследство никто не вступал, свидетельства о праве на наследство не выдавались.

В целях проверки довода Администрации о подлинности подписи Кольги И.Г. в договоре дарения от 1 февраля 2018 г. по ходатайству истца по делу определением Ворошиловского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26 августа 2019 г. была назначена судебная почерковедческая экспертиза.

Согласно заключению эксперта НЭУ «ЦСЭ «ПРАЙМ» от 29 октября 2019 г. рукописная подпись, учиненная от имени Кольги И.Г., 12 ноября 1942 года рождения, в строке «даритель:» договора дарения от 1 февраля 2018 г. квартиры [redacted] общей площадью 35,8 кв. м, этаж: 10, литер А, расположенной по адресу: [redacted], исполнена самим Кольгой И.Г. (т. 1, л.д. 155–171).

Допрошенные по ходатайству Пониделко Р.И. в судебном заседании свидетели Овасапян Е.А. и Швец Е.В. подтвердили наличие желания Кольги И.Г. заключить договор дарения в отношении спорной квартиры.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Пониделко Р.И., суд первой инстанции исходил из того, что договор дарения от 1 февраля 2018 г. является заключенным, поскольку из его текста следует, что сторонами путем свободного взаимного волеизъявления достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. При этом суд первой инстанции, установив наличие воли Кольги И.Г. на передачу Пониделко Р.И. безвозмездно на основании заключенного им договора дарения в собственность спорной квартиры и факт реального исполнения договора, признал право собственности на квартиру за Пониделко Р.И. и отказал в удовлетворении исковых требований Администрации.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований Пониделко Р.И., удовлетворении исковых требований Администрации, указав, что у суда первой инстанции не имелось предусмотренных законом оснований для признания перехода права собственности осуществленным, а также для признания за Пониделко Р.И. права собственности на указанную квартиру, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие совершение Кольгой И.Г. действий по регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к Пониделко Р.И., а также доказательства, подтверждающие наличие воли Кольги И.Г. на государственную регистрацию перехода права собственности по сделке к одаряемому.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В силу пункта 1 статьи 572 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

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 574, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г.

В связи с этим спорный договор дарения жилого помещения государственной регистрации не подлежал.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как установлено судом, договор дарения квартиры между Кольгой И.Г. и Пониделко Р.И. заключен в простой письменной форме, существенные условия договора (предмет, порядок передачи имущества) между сторонами были согласованы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При жизни Кольги И.Г. переход права собственности на квартиру зарегистрирован не был.

Вместе с тем отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости в ЕГРН не влияет на действительность самой сделки.

В случае, когда одна из сторон договора купли-продажи уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость,

суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности (статья 6, пункт 3 статьи 551 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 62 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и 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», на основании статей 58, 1110 и 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанности продавца по договору купли-продажи переходят к его универсальным правопреемникам, поэтому покупатель недвижимого имущества вправе обратиться с иском о государственной регистрации перехода права собственности (статья 551 Гражданского кодекса Российской Федерации) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца. При отсутствии наследников продавца либо при ликвидации продавца – юридического лица судам необходимо учитывать, что покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя.

Между тем это не было учтено судом апелляционной инстанции.

В соответствии с условиями договора дарения от 1 февраля 2018 г. спорный объект недвижимости был передан истцу дарителем в момент заключения указанного договора посредством передачи правовых и технических документов, ключей, находится в фактическом владении и пользовании Пониделко Р.И., который с момента передачи указанного имущества несет бремя его содержания.

Однако указанные обстоятельства, установленные судом первой инстанции и имеющие юридическое значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без исследования и правовой оценки.

Судом кассационной инстанции, проверявшим законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения устранены не были.

С учетом 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, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2020 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое

рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 26 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 октября 2020 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи



