

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № _____ 41-В03-17 _____

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Нечаева В.И.,

судей Горохова Б.А., Корчашкиной Т.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании 20 апреля 2004 г. по надзорной жалобе ООО «Региональный центр нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» дело по иску ООО «Региональный центр нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» к ОАО «Донской посылторг», Деланьяну А.С., Фонду имущества Ростовской области и Комитету по управлению имуществом Ростовской области о признании сделки действительной, о признании права собственности на строения и о признании недействительными торгов, договоров купли-продажи, свидетельства о государственной регистрации права.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителя ООО «Региональный центр нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» Вороной М.В. и представителя Деланьяна А.С. - адвоката Каверзина М.Ю., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Федерации

УСТАНОВИЛА:

ООО «Региональный центр нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» обратился в суд с иском к ОАО «Донской посылторг», Деланьяну А.С., Фонду имущества Ростовской области и Комитету по управлению имуществом Ростовской области о признании сделки действительной, о признании за ним права собственности на строения и

о признании недействительными торгов, договоров купли-продажи, свидетельства о государственной регистрации права, ссылаясь на то, что 28 августа 1997г. между ООО «Региональный центр» нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» и ОАО «Донской посылторг» был заключен договор аренды с правом последующего выкупа жилых строений по ул. Береговой, 101 в г. Ростове-на-Дону. Истец ссылаясь на то, что он оплатил стоимость строений в сумме [] руб., и по акту от 2 марта 1998 г. здания были ему переданы, он ими фактически пользовался, но государственная регистрация не была произведена по вине ОАО «Донской посылторг». В 2001 году строения были арестованы службой судебных приставов Пролетарского района г. Ростова-на-Дону и проданы с аукциона Деланьяну А.С., что истец считает незаконным.

Решением Пролетарского районного суда г. Ростова-на-Дону от 22 мая 2002 г. в иске было отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 10 июля 2002 г. решение суда первой инстанции было отменено, как вынесенное с нарушением норм материального и процессуального права.

Постановлением президиума Ростовского областного суда от 29 августа 2002 г. определение суда кассационной инстанции было отменено с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

В надзорной жалобе ООО «Региональный центр нормативно-правовой информации при общественном объединении инвалидов «Центрин» просит состоявшиеся по делу судебные постановления отменить и вынести новое решение об удовлетворении иска.

Определением Судьи Верховного Суда РФ от 21 ноября 2003 г. дело было истребовано в Верховный Суд РФ и определением от 26 февраля 2004 г. было направлено для рассмотрения в порядке надзора в.

Проверив материалы дела, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит надзорную жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

При рассмотрении дела в порядке надзора президиумом Ростовского областного суда были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, выразившиеся в следующем.

Согласно ст. 330 ГПК РСФСР, действовавшей на момент рассмотрения дела, основаниями к отмене решения, определения, постановления суда в надзорном порядке являются: 1) неправильное применение или толкование норм материального права; 2) существенное нарушение норм процессуального пра-

ва, повлекшее вынесение незаконного решения, определения, постановления суда.

Между тем, в постановлении президиума Ростовского областного суда не указано, какие нарушения норм материального или процессуального права были допущены судом кассационной инстанции, и неправомерно произведена переоценка его выводов, изложенных в кассационном определении.

Отменяя кассационное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, президиум указал на то, что Деланьян А.С. является добросовестным приобретателем.

Этот вывод основан на неправомерной переоценке судом надзорной инстанции фактических обстоятельств дела и правильным быть признан не может.

Согласно п.1 ст.302 ГК РФ, 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.

Вопрос о том, знал или не знал Деланьян А.С. о правах третьих лиц на спорное имущество, является для данного дела юридически значимым и должен был быть поставлен на обсуждение в суде первой инстанции, поскольку без выяснения этого обстоятельства невозможно сделать вывод о добросовестности или недобросовестности Деланьяна А.С. при совершении оспариваемых истцом сделок.

Судами первой и надзорной инстанций не было учтено то, что в силу п. 1 ст.460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Если служба судебных приставов в нарушение указанных требований выставила на торги недвижимость, обремененную правами третьих лиц, Деланьян А.С., поставленный об этом в известность, но не признавший этих прав, не может являться добросовестным приобретателем и, следовательно, выводы суда кассационной инстанции о наличии оснований для отмены решения суда первой инстанции являются правильными.

Таким образом, в определении суда кассационной инстанции правильно истолкованы и применены нормы материального права; указаны допущенные судом первой инстанции ошибки, без устранения которых решение законным быть признано не может. У президиума Ростовского областного суда предусмотренных процессуальным законодательством оснований для отмены этого определения не имелось.

Помимо этого, при рассмотрении дела в суде надзорной инстанции были допущены существенные нарушения норм процессуального права. Из материалов дела усматривается, что в нарушение ст. 325 ГПК РСФСР (ст.385 ГПК РФ) истец не был извещен о времени рассмотрения протеста президиумом Ростовского областного суда, а ответчик Деланьян А.С. был извещен и присутствовал в заседании суда надзорной инстанции, в связи с чем принцип равенства прав участников процесса был, нарушен.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит постановление президиума Ростовского областного суда от 29 августа 2002 г. подлежащим отмене с оставлением в силе определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 10 июля 2002 г.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 387, 388 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление президиума Ростовского областного суда от 29 августа 2002 г. подлежащим отменить.

Оставить в силе определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 10 июля 2002 г.

Председательствующий

Судьи