

УИД: 23RS0037-01-2020-008668-44

Судья Схудобенова М.А. Дело № 33-12300/2023

2-16/2022

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

06 апреля 2023 года

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Поповой Е.И.

судей Кузьминой А.В., Бендюк А.К.

по докладу судьи Поповой Е.И.

при секретаре-помощнике судьи Демине Ф.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. к Чеботаревой А.А., Донской С.П. о признании недействительным договора купли продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения

встречному иску Чеботаревой А.А. к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании добросовестным приобретателем

по апелляционным жалобам Донской С.П. и Чеботаревой А.А. на решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

#### УСТАНОВИЛА:

Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. обратились в суд с иском к Чеботаревой А.А. о признании недействительной сделки и применении последствий недействительности, указав в обоснование иска, что на основании договора о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от 27 февраля 1997 года являются собственниками квартиры <Адрес...> Согласно вышеуказанного договора, зарегистрированного в установленном законом порядке 18 марта 1997 года, запись регистрации 62№33519, квартира находилась в совместной собственности с Топчий Ю.И.. <Дата ...> Топчий Ю.И. умер.

Согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости правообладателем спорной квартиры являлся Топчий Ю.И., дата государственной регистрации его права была произведена 03.11.2020 года.

На основании запроса от 19.11.2020 года была получена выписка из ЕГРН от 23.11.2020 года, из которой узнали, что собственником квартиры с 09 ноября 2020 года является Чеботарева А.А..

Истцы, являясь совместными собственниками квартиры согласия на отчуждение своих долей не давали, доли не определялись и не выделялись.

Отец был болен онкологическим заболеванием, совершил сделку за несколько дней до своей смерти. Ответчице было достоверно известно о его болезни и о том, что квартира принадлежит, в том числе и истцам. Злоупотребляя гражданскими правами, она скрыла день смерти отца, с целью завершить регистрацию перехода права собственности на свое имя.

Просят признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи квартиры <Адрес...>, заключенный между Топчим Ю. И. и Чеботаревой А. А.. Определить доли в квартире <Адрес...>: за Топчий В.Ю. - 1/3 доли, за Топчий К.Ю. - 1/3 доли. Признать право долевой собственности в квартире <Адрес...> за Топчий В.Ю. 1/3 до Топчий К.Ю. - 1/3 доли. Признать 1/3 доли квартиры <Адрес...> наследственной массой после смерти Топчего Ю.И..

Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой А. А. квартиру <Адрес...>. Признать регистрацию права на квартиру <Адрес...> за Топчим Ю.И. <№...> незаконной, исключив запись из ЕГРН.

Признать регистрацию перехода права собственности на квартиру на имя Чеботаревой А.А. незаконной, исключив запись государственного реестра.

В порядке ст. 39 ГПК РФ истцы требования уточнили, и указали, что на момент заключения договора купли-продажи квартира принадлежала продавцу на основании решения Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 18.09.2020г. по делу 2- 2330/2020. Указанным решением за Топчий Ю.И. признано право собственности в порядке приватизации на квартиру в целом. Указанное решение было отменено по апелляционной жалобе Точий В.Ю. и Топчий К.Ю. поскольку при вынесении обжалуемого решения суд не учел, что согласно договора о передаче в собственность жилого помещения (квартиры) от 27 февраля 1997 года Администрация города Новороссийска передала квартиру в совместную собственность Топчий Ю. И., Топчий В. Ю. и Топчий К. Ю.. Указанный договор прошел регистрацию, БТИ 18 марта 1997 года внесена запись регистрации 62 №33519. Поскольку между сторонами соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на квартиру не заключалось, то доли всех участников долевой собственности являются равными. Таким образом, размеры долей составляют: Топчий Ю. И. - 1/3 доля, Топчий В. Ю. - 1/3 доля, Топчий К. Ю. - 1/3 доля.

Топчий Ю.И. не имел права распоряжаться 2/3 долями в праве общей долевой собственности на квартиру, принадлежащих истцам.

В соответствии со ст. 166, 167, 168 ГПК РФ, ст. ст. 301 и 302 ГК РФ, в отсутствие законного права на распоряжения долями истцов, выбытия имущества помимо воли истцов просят суд признать недействительным договор купли-продажи от 07.11.2020г: заключенный между Топчий Ю. И. и Чеботаревой А. А. в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на квартиру <Адрес...> с КН <№...>. Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой А. А. 1/3 долю на квартиру <Адрес...> Краснодарского края принадлежащую Топчий В. Ю..

Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой А. А. 1/3 долю на квартиру <Адрес...> принадлежащую Топчий К. Ю..

Прекратить право собственности Чеботаревой А. А. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру <Адрес...>

Чеботарева А.А. обратилась с встречным иском, в котором указала, что по договору купли-продажи квартиры от 07.11.2020 г., удостоверенному врио нотариуса ННО Еремеевой Н.Г., приобрела у Топчий Ю. И. квартиру по вышеуказанному адресу за 1 750 000 руб., 09.11.2020 г. право собственности на нее было зарегистрировано в установленном законом порядке.

При заключении договора купли-продажи между нею и представителем Топчий Ю.И. - Донской С.П. был составлен Акт приема-передачи о получении денежных средств в счет цены договора в сумме 1 750 000 руб.

При этом, согласно п.21 договора купли-продажи, Топчий В.Ю. Топчий К.Ю. среди зарегистрированных в квартире лиц не значились, квартира была передана свободной от право притязаний третьих лиц.

При оформлении сделки продавцом квартиры Топчий Ю.И. в качестве его правоустанавливающего документа было предоставлено обжалуемое решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска от 18.09.2020 г. по делу № 2- 2330/2020, вступившее на тот момент в законную силу, в соответствии с которым за продавцом Топчий Ю.И. признано право единоличной собственности на спорное жилое помещение.

При этом, согласно текста решения, в ходе рассмотрения дела судом установлен факт не проживания Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. в спорной квартире с 1997 г. Их место жительства на дату рассмотрения дела не было известно суду, расходы по содержанию и оплате коммунальных услуг они не несли.

Помимо этого, Топчий Ю.И. предоставил решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска от 21.05.2014 г., которым ответчики признаны утратившими право пользования жилым помещением и сняты с регистрационного учета по адресу: <Адрес...>. Данным решением суда также установлено, что заявители Топчий с 1997 г. не проживают в спорной квартире, добровольно выселились из нее, о чем в деле имеются свидетельские показания Казаровой Л.И. и Панченко С.В.

Таким образом, является добросовестным приобретателем спорной квартиры, так как при наличии двух вступивших в законную силу решений судов оснований сомневаться в чистоте заключаемой сделки у не было.

Доказательств наличия каких-либо уважительных причин, препятствующих ответчикам своевременно узнать о судьбе принадлежавшей им, по их мнению, квартиры, суду не представлено.

В данном случае имеет место злоупотребление своими гражданскими правами.

Просит учесть, что каких-либо препятствий к получению ответчиками информации, кто является участником приватизации квартиры, осуществленной в 1997 г., не имелось.

Топчий В.Ю. в 1997 года была уже совершеннолетней, а ее дочь Топчий К.Ю. достигла совершеннолетия в апреле 2011 года, то есть спустя более 10 лет назад, и у них обеих имелась возможность на протяжении всего этого времени получить сведения о правообладателях спорного жилого помещения, ничто этому не мешало, данная информация находится в открытом доступе.

Также ответчиками не была исполнена обязанность по контролю за имуществом, которое они считали своей собственностью, в частности, путем регистрации их права собственности, в случае наличия такового, в органах Росреестра, функционирующих в РФ с 1998 года.

Процесс государственной регистрации права собственности является заключительным и обязательным этапом приватизации. Данная правовая процедура оформляет переход полномочий владения на жилое помещение от муниципальных и государственных органов власти к гражданам Российской Федерации.

При таких данных, право подтверждающее значение государственной регистрации прав на объекты недвижимости и ее значимость как гарантии правовой определенности в обороте недвижимости, позволяющей его участникам соизмерять собственное поведение и предвидеть последствия такового в условиях неизменности официально признанного

статуса правообладателей, должно было учитываться судебной коллегией при разрешении настоящего спора.

У Топчий Ю.И. имелись на руках две справки, содержащие сведения о том, что его спорная квартира в 2014-2015 г.г. значилась в реестре муниципальной собственности, что свидетельствует о бездействии ответчиков и отсутствии с их стороны должной осмотрительности по оформлению своих прав на недвижимое имущество, и одновременно возникновение интереса к приобретенной квартире и документам на нее только после смерти Топчия Ю.И.

На основании изложенного, полагает, что как добросовестный приобретатель, руководствовалась сведениями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который не содержал каких-либо регистрационных записей о наличии ограничений (обременений) права собственности продавца Топчий Ю.И. и по существу не позволял ей, как добросовестному приобретателю спорного жилого помещения, усомниться в праве собственности продавца этого недвижимого имущества, зарегистрированного на основании решения суда, а проявленная должная разумная осторожность и осмотрительность при возмездном приобретении квартиры не могла позволить узнать о наличии у ответчиков прав на квартиру, так как никаких объективных данных для таких сомнений в настоящем случае не имелось.

Решением Октябрьского районного суда г.Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года иск Топчий К.Ю., Топчий К.Ю. удовлетворен.

Суд признал недействительным договор купли-продажи от 07.11.2020г: заключенный между Топчий Ю. И. и Чеботаревой А. А. в части продажи 2/3 долей в праве общей долевой собственности на квартиру <Адрес...> с КН <№...>.

Истребовал из чужого незаконного владения Чеботаревой А. А. 1/3 долю на квартиру <Адрес...> принадлежащую Топчий В. Ю..

Истребовал из чужого незаконного владения Чеботаревой А. А. 1/3 долю на квартиру <Адрес...> принадлежащую Топчий К. Ю..

Прекратил право собственности Чеботаревой А. А. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру <Адрес...>

Указал, что решение суда является основанием для государственной регистрации права прекращения права собственности на 2/3 доли на квартиру <Адрес...> за Чеботаревой А.А. и государственной регистрации права собственности по 1/3 доле за каждой за Топчий К.Ю., Топчий В.Ю..

Чеботаревой А.А. в удовлетворении встречного иска - отказано.

Не согласившись с данным решением суда, Донская С.П. и Чеботаревая А.А. подали апелляционные жалобы, в которой с учетом дополнений просит решение суда отменить и принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. отказать, а встречные исковые требования Чеботаревой А.А. о признании добросовестным приобретателем - удовлетворить, ссылаясь на то, что судом неверно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, нарушены нормы материального и процессуального права.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель Чеботаревой А.А. по доверенности Сперанский В.К. на доводах жалобы настаивал. Просил решение суда отменить.

Представитель Топчий К.Ю. и Топчий К.Ю. по доверенностям Крикушина Н.С. в судебном заседании просила решение суда оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте разбирательства извещены надлежащим образом посредством направления судебных извещений, что подтверждается материалами дела. Данное извещение судебная коллегия считает заблаговременным, в связи с чем, судебная коллегия считает возможным рассмотреть апелляционную жалобу в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, возражения на жалобу, выслушав лиц, участвующих в деле судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с ч. ч. 1 - 3 ст. 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке являются:

- неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для дела;
- недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела;
- несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам дела;
- нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Неправильным применением норм материального права являются:

- неприменение закона, подлежащего применению;
- применение закона, не подлежащего применению;
- неправильное истолкование закона.

Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для изменения или отмены решения суда первой инстанции, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильного решения.

Согласно ч. 1 ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 2, 3 своего Постановления от 19 декабря 2003 года N 23 «О судебном решении» - решение является законным в том случае, когда оно вынесено при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (ч. 4 ст. 1, ч. 3 ст. 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Между тем, обжалуемое решение суда данным требованиям закона в полном объеме не отвечает.

В силу положений статьи 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Статьей 11 ГК РФ закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 данного Кодекса способами.

По смыслу статьи 12 ГК РФ определение законом способов защиты гражданских прав направлено, в первую очередь, на максимальное восстановление нарушенного права. Перечень способов защиты гражданских прав не является исчерпывающим и защита прав может быть осуществлена иными способами, предусмотренными законом. Целью судебной защиты является восстановление нарушенных или оспариваемых прав. Выбор способа защиты, в конечном счете, предопределяется спецификой охраняемого права и характером его нарушения.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В силу ст. 218 ГК РФ, право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В соответствии со ст. 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В силу ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Согласно ст. 434 ГК РФ договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами.

Согласно п. 1 ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно 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 (статья 130).

В силу ст. 558 ГК РФ, существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно п. 1 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В силу ст. 168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 07.11.2020 года между продавцом Топчий Ю.И., в интересах которого действовала представитель по доверенности Донская С.П., и покупателем Чеботаревой А.А. был заключен договор купли - продажи квартиры по адресу <Адрес...> площадью 61,8 кв.м.с КН <№...>. Договор удостоверен нотариусом Е.Н. Кубряк.

В соответствии с пунктом 3 указанного договора, кадастровая стоимость указанной квартиры составляет 2405886,98 рублей, п. 4 указана цена квартиры 1750 000 рублей, которые покупатель (п. 6) оплатил продавцу до подписания указанного договора. Отдельный акт приема-передачи отчуждаемого имущества сторонами не подписывался.

Заключенный сторонами договор и переход права собственности на квартиру в установленном законом порядке 9.11.2022 зарегистрированы в Росреестре.

В настоящее время объект недвижимости также находится в собственности Чеботаревой А.А., что подтверждается сведениями из ЕГРН.

Основанием возникновения права собственности Топчий Ю.Н. на квартиру явилось решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № 2-2330/2020 от 18.09.2020 года.

Как следует из предоставленной копии свидетельства о смерти, Топчий Ю.И. умер <Дата ...>.

Согласно справки нотариуса Еремеевой Н.Г. от 15.01.2021 года, наследником умершего Топчий Ю.И. - Донской С.П. подано заявление о принятии наследства, заведено наследственное дело № 124/2020г., следовательно согласно п. 34 Постановления Пленума ВС РФ от 29 мая 2012 г. N 9 «О судебной практике по делам о наследовании», является правопреемником прав и обязанностей Топчий Ю.И.

Апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25.11.2021 года указанное решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № 2-2330/2020 от 18.09.2020 года отменено, по делу принято новое решение об отказе Топчий Ю.И. в удовлетворении иска к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю., АМО г. Новороссийска о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации. Указанным судебным актом установлено, что законных оснований для лишения Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. долей в праве собственности на спорную квартиру.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что собственником 1/3 доли каждый спорной квартиры по адресу <Адрес...> являлись Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю., следовательно, Донская С.П. в интересах Топчий Ю.И. была не вправе их отчуждать, суд усматривает нарушения требования закона при заключении указанной сделки и нарушение прав и охраняемых законом интересов истцов, требования Топчий К.Ю. и Топчий В.Ю. о признании договора купли продажи 2/3 доли квартиры от 8.11.2020 года недействительным подлежат удовлетворению.

Однако, судебная коллегия не может согласиться с такими выводами суда первой инстанции в силу нижеследующего.

Конституцией РФ гарантируются право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, а также признание и защита собственности, ее охрана законом (ч. ч. 1, 2 ст. 35). Каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища (ч. 1 ст. 40).

По смыслу ч. 2 ст. 35 Конституции РФ во взаимосвязи с ее ст. ст. 45 и 46 права владения, пользования и распоряжения имуществом гарантируются не только собственникам, но и иным участникам гражданского оборота. В тех случаях, когда имущественные права на спорную вещь, возникшие на предусмотренных законом основаниях, имеют другие, помимо собственника, лица - владельцы и пользователи вещи, этим лицам также должна быть гарантирована государственная защита их прав. К числу таких имущественных прав относятся и права добросовестных приобретателей, когда при возмездном приобретении жилого помещения такой приобретатель полагался на данные Единого государственного реестра недвижимости и в установленном законом порядке зарегистрировал свое право собственности на него. Такая защита должна предоставляться добросовестным участникам гражданского оборота, если они возмездно приобрели право собственности на жилое помещение, одна из предыдущих сделок с которым была оспоримой, и от них на основании ст. ст. 301, 302 ГК РФ истребуется имущество после признания судом этой сделки недействительной.

В Постановлении от 21 апреля 2003 года N 6-П по делу о проверке конституционности положений п. п. 1, 2 ст. 167 ГК РФ Конституционный Суд РФ указал, что права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного упомянутыми нормами. Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 ГК РФ основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя.

Действующее законодательство исходит из принципа защиты добросовестных участников гражданского оборота, проявляющих при заключении сделки добрую волю, разумную осмотрительность и осторожность. В связи с этим, конкретизируя изложенные в названном Постановлении правовые позиции применительно к правоотношениям по поводу купли-продажи жилого помещения, Конституционный Суд РФ отметил, что положение ч. 1 ст. 35 Конституции РФ, согласно которому право частной собственности охраняется законом, не может быть интерпретировано как позволяющее игнорировать законные интересы приобретателя жилого помещения (Постановление от 24 марта 2015 года N 5-П). На взаимосвязь надлежащей заботливости и разумной осмотрительности участников гражданского оборота с их же добросовестностью обращается внимание и в ряде других решений Конституционного Суда РФ (от 27 октября 2015 года N 28-П, от 22 июня 2017 года N 16-П).

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 302 названного кодекса, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чём 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 путём помимо их воли.

В пункте 39 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что, по смыслу пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения независимо от возражения ответчика о том, что он является добросовестным приобретателем, если докажет факт выбытия имущества из его владения или владения лица, которому оно было передано собственником, помимо их воли.

Недействительность сделки, во исполнение которой передано имущество, не свидетельствует сама по себе о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

Из содержания указанных норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что при возмездном приобретении имущества добросовестным приобретателем оно может быть истребовано у него в том случае, если это имущество выбыло из владения собственника или того лица, которому собственник передал имущество во владение, помимо их воли.

Добросовестный приобретатель вправе предъявить доказательства выбытия имущества из владения собственника по его воле.

При этом согласно абз. 3 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ приобретатель недвижимого имущества, полагавшийся при его приобретении на данные государственного реестра, признается добросовестным (статьи 234 и 302), пока в судебном порядке не доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии права на отчуждение этого имущества у лица, от которого ему перешли права на него.

Согласно п. 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В силу ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация прав на недвижимое имущество - это юридический акт, которым признаются и подтверждаются возникновение, изменение, переход, прекращение права определенного лица на недвижимое имущество или ограничение такого права и обременение недвижимого имущества.

Абз. 1 п. 6 ст. 8.1 ГК РФ и ч. 5 ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" допускают оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество в судебном порядке. Таким образом, по смыслу норм, регулирующих государственную регистрацию прав на недвижимость, сама по себе внесенная в соответствующий реестр запись о праве собственности отчуждателя не может рассматриваться как неопровержимое доказательство наличия такого права.

В тоже время, по смыслу гражданского законодательства добросовестность участника гражданского оборота, полагающегося при приобретении недвижимого имущества на данные Единого государственного реестра недвижимости, предполагается (абз. 3 п. 6 ст. 8.1, п. 5 ст. 10 ГК РФ).

Так, из материалов настоящего дела следует, что, согласно заявлению № 1355 от 28.10.1996 года, Топчий Ю.И. обратился в Администрацию г.Новороссийска с просьбой приватизировать квартиру <Адрес...> в совместную собственность совместно проживавших на тот момент в квартире членов семьи нанимателя, включая дочь Топчий В.Ю. и внуку Топчий К.Ю. Также, как это следует из Договора на передачу в собственность жилого помещения (квартиры) от 27.02.1997г., администрация г.Новороссийска передала квартиру <Адрес...> в совместную собственность членов семьи Топчий Ю.И. бесплатно (п.1 договора на передачу в собственность жилого помещения от 27.02.1997г.).

В соответствии с п.5 ст.244 Гражданского кодекса РФ по соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Из материалов настоящего дела следует, что до момента заключения спорного договора купли-продажи от 07.10.2020 какого-либо соглашения между истцами, с одной стороны, и Топчий Ю.И. об определении долей в праве общей собственности достигнуто и зарегистрировано в установленном законом порядке не было, в связи с чем необходимо сделать вывод, что по состоянию на 07.10.2020 спорное имущество продолжало принадлежать Топчий К.Ю., Топчий В.Ю. и Топчий Ю.И. на праве общей совместной собственности.

При указанных обстоятельствах, вывод суда первой инстанции о принадлежности спорной квартиры истцам Топчий К.Ю., Топчий В.Ю. на праве общей долевой собственности с определением долей каждого из истцов и Топчий Ю.И. по 1/3 в праве общей собственности

прямо противоречит условиям приватизационной сделки, на основании которой спорное жилое помещение передано не в долевую, а в совместную собственность Топчий К.Ю., Топчий В.Ю. и Топчий Ю.И.

Последствия распоряжения одним из участников общей совместной собственности общим имуществом регламентированы в ст.253 Гражданского кодекса РФ, согласно пункта 2 которой распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Также, согласно пункту 3 ст.253 Гражданского кодекса РФ, каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Таким образом, норма статьи 253 Гражданского кодекса РФ устанавливает презумпцию наличия согласия всех участников общей собственности на совершение одним из участников сделки по распоряжению общим имуществом (п.2 ст.253 ГК) и самостоятельное правовое основание оспаривания сделок, заключенных одним из участников общей совместной собственности по распоряжению общим имуществом в отсутствие полномочий других участников общей долевой собственности (п.3 ст.253 ГК).

Однако, как следует из мотивировочной части обжалуемого решения, судом первой инстанции подлежащая применению к спорным правоотношениям норма ст.253 Гражданского кодекса РФ не применена; мотивов, по которым суд счел данную норму Кодекса неприменимой к спорным правоотношениям, в мотивировочной части обжалуемого решения судом не приведено.

В соответствии с п.1 ст.168 Гражданского кодекса РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки. С учетом вышеизложенного, правовая квалификация судом первой инстанции спорного договора купли-продажи от 07.10.2020 в качестве ничтожной сделки прямо противоречит положениям п. 1 ст. 168, ст.253 Гражданского кодекса РФ.

Из материалов настоящего дела следует, что Топчий Ю.И., являясь одним из участников совместной собственности на спорную квартиру, имел право заключить спорный договор купли-продажи от своего имени в интересах всех собственников, и в соответствии с пунктом 3 ст.253 ГК РФ указанная сделка могла быть оспорена иными участниками совместной собственности исключительно при доказанности отсутствия у Топчий Ю.И. полномочий на совершение такой сделки и того, что приобретатель спорного имущества - ответчик Чеботарева А.А. знала или заведомо должна была знать об обстоятельствах отсутствия у Топчий Ю.И. таких полномочий.

С учетом вышеизложенного, вывод суда первой инстанции о недобросовестном поведении приобретателя спорного имущества, который знал или должен был знать о наличии общей собственности на приобретаемую квартиру, сделан судом вследствие неприменения нормы ст.253 ГК РФ, устанавливающей иные фактические основания для признания сделки недействительной, а сам по себе указанный вывод в силу нормы пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса РФ не имеет самостоятельного правового значения и не может

служить основанием для признания договора купли-продажи от 07.10.2020 недействительным.

Судом также не учтено, что ответчик Чеботарева А.А. не являлась родственником или близким членом семьи Топчий Ю.И., не знала и не могла знать о наличии и характере договоренности между участниками общей совместной собственности по вопросу об отчуждении общего имущества и условиях такого отчуждения, в связи с чем не знала и не могла знать о том, является ли продажа спорной квартиры общим решением всех участников общей собственности, либо Топчий Ю.И., заключая спорный договор купли-продажи, действует без полномочий. При этом ответчик Чеботарева А.А. правомерно исходила из положения пункта 2 ст.253 ГК РФ, согласно которой наличие у Топчий Ю.И. полномочий на совершение спорной сделки от имени и в интересах всех остальных участников совместной собственности предполагается.

При наличии установленной в пункте 2 статьи 253 Гражданского кодекса РФ материально-правовой презумпции совершения Топчий Ю.И. спорной сделки при наличии полномочий от иных участников общей собственности, бремя опровержения такой презумпции было возложено законом на истцов Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. Между тем, истцы каких-либо доказательств в опровержение данной презумпции в материалы настоящего дела не предоставили; отказ истцов от исполнения возложенного на них бремени доказывания являлся безусловным основанием для вывода суда о том, что при заключении спорного договора купли-продажи от 07.10.2020, поскольку истцами не было доказано иного, Топчий Ю.И. действовал на основании полномочий, предоставленных иными участниками общей собственности. Данный вывод суда должен был повлечь отказ в удовлетворении заявленных по настоящему делу исковых требований.

Между тем, в нарушение требований пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса РФ, ст.56 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд первой инстанции допустил ошибку в распределении бремени доказывания, возложив всецело обязанность доказывания на ответчика, что привело к неправильному разрешению спора по существу.

Кроме того, как следует из материалов дела следует, что 07.11.2020 года между продавцом Топчий Ю.И. и покупателем Чеботаревой А.А. был заключен договор купли - продажи квартиры по адресу <Адрес...> площадью 61,8 кв.м.с КН <№...>. Договор удостоверен нотариусом Е.Н. Кубряк.

Основанием возникновения права собственности Топчий Ю.И. на квартиру явилось решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № 2-2330/2020 от 18.09.2020 года.

В дальнейшем, апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25.11.2021 года указанное решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № 2-2330/2020 от 18.09.2020 года отменено, по делу принято новое решение об отказе Топчий Ю.И. в удовлетворении иска к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю., АМО г. Новороссийска о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации. Указанным судебным актом установлено, что законных оснований для лишения Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. долей в праве собственности на спорную квартиру, не имеется.

Таким образом, из материалов дела следует, что на момент заключения договора купли продажи от 07.11.2020 года истцы не являлись собственниками квартиры по адресу <Адрес...> площадью 61,8 кв.м.с КН <№...> в связи с чем спорное имущество не могло выбыть из их владения по их воле, либо помимо их воли, тогда как Чеботарева А.А. на момент ее заключения правомерно, руководствовалась сведениями Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который не

содержал каких-либо регистрационных записей о наличии ограничений (обременений) права собственности продавца Топчий Ю.И.

При этом, Чеботарева А.А. также объективно не могла и не должна была знать, что в дальнейшем решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска, дело № 2-2330/2020 от 18.09.2020 года будет отменено апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25.11.2021 года. Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу о том, что Чеботарева А.А. является добросовестным приобретателем спорного имущества.

Поскольку судебная коллегия пришла к выводу о добросовестности приобретения Чеботарева А.А. жилого помещения, то исковые требования Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 328-330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Октябрьского районного суда г.Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года - отменить и принять по делу новое решение которым в удовлетворении исковых требований Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. к Чеботаревой А.А., Донской С.П. о признании недействительным договора купли продажи, истребовании имущества из чужого незаконного владения - отказать.

Встречные исковые требования иску Чеботаревой А.А. к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании добросовестным приобретателем – удовлетворить.

Признать Чеботареву А.А. добросовестным приобретателем 2/3 долей квартиры <Адрес...> по договору купли-продажи от 07.11.2020 г., заключенному между Топчием Ю.И. и Чеботаревой А.А.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано в течение трех месяцев в Четвертый кассационный суд общей юрисдикции.

Мотивированное апелляционное определение изготовлено 07.04.2023 года.

Председательствующий: Попова Е.И.

Судьи: Бендюк А.К.

Кузьмина А.В.