



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ24-21-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 июня 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Топчий Виолетты Юрьевны, Топчий Кристины Юрьевны к Чеботаревой Алине Александровне, Донской Софье Петровне о признании недействительным договора купли-продажи, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, по встречному иску Чеботаревой Алины Александровны к Топчий Виолетте Юрьевне, Топчий Кристине Юрьевне о признании добросовестным приобретателем по кассационной жалобе представителя Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. – Криушиной Н.С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения представителя Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. – Криушиной Н.С., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Чеботаревой А.А. – Беленькой А.Я., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. обратились в суд с иском к Чеботаревой А.А. о признании недействительным договора купли-продажи, об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что на основании договора о передаче в собственность жилого помещения от 27 февраля 1997 года являются собственниками квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Согласно указанному договору, зарегистрированному в установленном законом порядке 18 марта 1997 года, данная квартира находилась в их и Топчия Ю.И. совместной собственности, 8 ноября 2020 года Топчий Ю.И. умер.

Согласно выписке из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости правообладателем спорной квартиры являлся Топчий Ю.И., государственная регистрация его права была произведена 3 ноября 2020 года.

Из выписки из ЕГРН от 23 ноября 2020 года истцам стало известно, что с 9 ноября 2020 года собственником спорной квартиры является Чеботарева А.А. на основании договора купли-продажи, заключённого с Топчием Ю.И. 7 ноября 2020 года.

Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. ссылались на то, что, являясь с Топчием Ю.И. совместными собственниками указанной квартиры, согласия на её отчуждение не давали, доли в жилом помещении не определялись и не выделялись. Топчий Ю.И. не имел права распоряжаться принадлежащими истцам 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру. При этом Топчий Ю.И. был болен онкологическим заболеванием, совершил сделку за несколько дней до своей смерти. Ответчику было достоверно известно о его болезни и о том, что квартира принадлежит в том числе и истцам. Злоупотребляя гражданскими правами, Чеботарева А.А. скрыла день смерти Топчия Ю.И. с целью завершить регистрацию перехода права собственности на своё имя.

Уточнив исковые требования в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. просили признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 7 ноября 2020 года, заключённый между Топчием Ю.И. и Чеботаревой А.А. в части продажи 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED], с кадастровым номером [REDACTED]. Истребовать из чужого незаконного владения Чеботаревой А.А. 1/3 доли в указанной квартире, принадлежащую Топчий В.Ю., и 1/3 доли, принадлежащую Топчий К.Ю. Прекратить право собственности Чеботаревой А.А. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру.

Чеботарева А.А. обратилась в суд со встречным иском к Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. о признании добросовестным приобретателем спорного имущества.

В обоснование своих требований указала на то, что по договору купли-продажи квартиры от 7 ноября 2020 года, удостоверенному Кубряк Е.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Новороссийского нотариального округа Еремеевой Н.Г., приобрела у Топчия Ю.И., от имени которого по доверенности действовала Донская С.П., квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 4 указанного договора цена квартиры составила 1 750 000 руб., которую покупатель оплатила продавцу до подписания договора (пункт 6). Денежные средства были переданы по акту приёма-передачи, составленному 7 ноября 2020 года Чеботаревой А.А. и Донской С.П., действующей в интересах Топчия Ю.И.

9 ноября 2020 года заключённый сторонами договор купли-продажи и переход права собственности на квартиру Чеботаревой А.А. зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Согласно пункту 21 договора купли-продажи Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. среди зарегистрированных в квартире лиц не значились, квартира была передана как свободная от прав притязаний третьих лиц. При оформлении сделки продавцом квартиры Топчием Ю.И. в качестве его правоустанавливающего документа было предоставлено вступившее в законную силу решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 18 сентября 2020 года, в соответствии с которым за продавцом Топчием Ю.И. признано право единоличной собственности на спорное жилое помещение. А также представлено решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 21 мая 2014 года, по которому Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. признаны утратившими право пользования спорным жилым помещением и сняты с регистрационного учёта.

Таким образом, Чеботарева А.А. просила признать её добросовестным приобретателем спорной квартиры, поскольку при наличии двух вступивших в законную силу решений судов оснований сомневаться в законности заключаемой сделки у неё не было.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 27 октября 2022 года иски требования Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. удовлетворены. Признан недействительным договор купли-продажи от 7 ноября 2020 года, заключённый между Топчием Ю.И. и Чеботаревой А.А., в части продажи 2/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

Из чужого незаконного владения Чеботаревой А.А. истребованы 1/3 доли квартиры, принадлежащая Топчий В.Ю., и 1/3 доли квартиры, принадлежащая Топчий К.Ю.

Прекращено право собственности Чеботаревой А.А. на 2/3 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру. В удовлетворении встречного иска Чеботаревой А.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. отказано. Встречные исковые требования Чеботаревой А.А. удовлетворены. Чеботарева А.А. признана добросовестным приобретателем 2/3 доли спорной квартиры.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. – Криушина Н.С. ставит вопрос о её передаче 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 Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 25 января 2024 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 2 мая 2024 года 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что на основании постановления администрации г. Новороссийска от 14 октября 1996 года № 1879, а также ордера от 24 января 1997 года № [REDACTED] Топчию Ю.И. на состав семьи из 3 человек была предоставлена квартира общей площадью 64,1 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED].

В 1997 году вместе с Топчием Ю.И. на правах членов семьи нанимателя в указанной квартире были зарегистрированы Топчий В.Ю. (дочь) и Топчий К.Ю., [REDACTED] года рождения (внучка).

Согласно договору о передаче в собственность жилого помещения от 27 февраля 1997 года администрация г. Новороссийска передала бесплатно в совместную собственность Топчия Ю.И., Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED].

Согласно пункту 2 указанного договора Топчий Ю.И., Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. приобретают право собственности на жилое помещение с момента регистрации договора в Бюро технической инвентаризации.

18 марта 1997 года указанный договор был зарегистрирован в Бюро технической инвентаризации г. Новороссийска.

Топчий Ю.И., Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. за государственной регистрацией права совместной собственности на квартиру не обращались, запись о регистрации права общей совместной собственности на квартиру в ЕГРН не вносилась.

Согласно выписке из реестра муниципальной собственности от 24 апреля 2014 года спорная квартира является муниципальной собственностью.

В конце 1997 года Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. выехали из указанной квартиры.

По состоянию на 1 апреля 2014 года в квартире, расположенной по адресу: [REDACTED], в качестве нанимателя указан Топчий Ю.И., а также зарегистрированы Топчий В.Ю. (дочь), Топчий К.Ю. (внучка), Донская С.П. (супруга), Чеботарева А.А. (дочь Донской С.П.).

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 21 мая 2014 года удовлетворены иски о признании Топчия Ю.И. утратившими право пользования спорным жилым помещением.

На отделение в Центральном округе г. Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в г. Новороссийске возложена обязанность

снять Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. с регистрационного учёта в спорной квартире.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 18 сентября 2020 года удовлетворены иски требования Топчия Ю.И. к Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании права собственности в порядке бесплатной приватизации на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Суд признал за Топчием Ю.И. право собственности на указанную квартиру. Также суд указал, что решение суда является основанием для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности Топчия Ю.И. на спорную квартиру и государственной регистрации прекращения зарегистрированного права собственности на данную квартиру за муниципальным образованием город Новороссийск.

3 ноября 2020 года в ЕГРН были внесены сведения о праве собственности Топчия Ю.И. на данную квартиру.

7 ноября 2020 года между Топчием Ю.И., от имени которого по доверенности действовала Донская С.П., и Чеботаревой А.А. заключён договор купли-продажи спорной квартиры. Указанный договор удостоверен Кубряк Е.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Еремеевой Н.Г.

В соответствии с пунктом 3 договора кадастровая стоимость квартиры составляет 2 405 886,98 руб., в пункте 4 указана цена квартиры – 1 750 000 руб., которую покупатель оплатил продавцу до подписания договора (пункт 6).

8 ноября 2020 года Топчий Ю.И. умер.

9 ноября 2020 года заключённый сторонами договор купли-продажи и переход права собственности на квартиру Чеботаревой А.А. зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Согласно справке нотариуса Еремеевой И.Т. от 15 января 2021 года наследником Топчия Ю.И. – Донской С.П. подано заявление о принятии наследства по закону на всё имущество, принадлежащее наследодателю.

Определением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 16 февраля 2021 года, оставленным без изменения определением Краснодарского краевого суда от 20 мая 2021 года, Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. восстановлен пропущенный процессуальный срок для обжалования решения Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 18 сентября 2020 года.

Определением Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 13 августа 2021 года произведена замена стороны истца Топчия Ю.И. в связи со смертью на его правопреемника Донскую С.П.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 25 ноября 2021 года, оставленным без изменения определением Четвёртого кассационного суда общей

юрисдикции от 30 июня 2022 года, решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 18 сентября 2020 года отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Донской С.П. к администрации муниципального образования город Новороссийск, Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. о признании права собственности на квартиру в порядке бесплатной приватизации.

Оценив представленные сторонами доказательства, суд, принимая во внимание апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 25 ноября 2021 года, пришёл к выводу о том, что Топчий Ю.И., Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. на праве общей долевой собственности являлись собственниками – по 1/3 доли каждый спорного жилого помещения. Поскольку Чеботарева А.А. приобрела 2/3 доли в спорной квартире по сделке у лица, которое не могло отчуждать это имущество, и 2/3 доли спорной квартиры выбыли из владения истцов помимо их воли, суд удовлетворил исковые требования, признав договор купли-продажи 2/3 доли квартиры недействительным.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Чеботаревой А.А. о признании добросовестным приобретателем 2/3 доли спорного жилого помещения, суд посчитал доказанным факт того, что Чеботарева А.А. могла знать и знала о том, что Топчий Ю.И. в лице представителя Донской С.П., которая являлась матерью Чеботаревой А.А., не имел права отчуждать указанное недвижимое имущество, и не проявила необходимую степень осмотрительности, которая от неё требовалась по условиям гражданского оборота, для выяснения правомочий продавца на отчуждение имущества, поскольку из решения Октябрьского районного суда от 18 сентября 2020 года следовало, что дело было рассмотрено в отсутствие Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю., к моменту государственной регистрации её права собственности это решение не обжаловалось, соответственно, она могла выяснить у них позицию по принадлежащим им долям в праве собственности на квартиру и их мнение по данному спору.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. и удовлетворении встречного иска Чеботаревой А.А., суд апелляционной инстанции указал, что выводы суда первой инстанции о принадлежности спорной квартиры Топчию Ю.И., Топчий В.Ю., Топчий К.Ю. на праве общей долевой собственности с определением долей каждого из них (по 1/3 доли в праве общей собственности) прямо противоречит условиям приватизационной сделки, на основании которой спорное жилое помещение передано не в долевую, а в совместную собственность, в связи с чем судом не была применена установленная в пункте 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации материально-правовая презумпция совершения Топчием Ю.И. спорной сделки при наличии полномочий от иных участников общей собственности,

бремя опровержения которой законом возложено на Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, 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 сособственников и в соответствии с пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации указанная сделка могла быть оспорена иными участниками совместной собственности исключительно при доказанности отсутствия у Топчия Ю.И. полномочий на совершение такой сделки и того, что приобретатель спорного имущества – Чеботарева А.А. знала или заведомо должна была знать об обстоятельствах отсутствия у Топчия Ю.И. таких полномочий. Между тем истцы каких-либо доказательств в опровержение данной презумпции в материалы дела не представили, что послужило основанием для вывода о том, что при заключении спорного договора купли-продажи Топчий Ю.И. действовал на основании полномочий, предоставленных иными участниками общей собственности, в связи с чем квалификация судом первой инстанции сделки в качестве ничтожной противоречит положениям пункта 1 статьи 168, статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Признавая Чеботареву А.А. добросовестным приобретателем спорного имущества, суд апелляционной инстанции сослался на то, что истцы на момент заключения сделки не являлись собственниками спорной квартиры, 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 заключения сделки правомерно руководствовалась сведениями ЕГРН, который не содержал каких-либо регистрационных записей о наличии ограничений (обременений) права собственности продавца Топчия Ю.И., и не могла знать, что в дальнейшем решение Октябрьского районного суда г. Новороссийска от 18 сентября 2020 года будет отменено апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 25 ноября 2021 года.

Четвёртый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда полагает, что при рассмотрении дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены существенные нарушения норм права, выразившиеся в следующем.

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

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято 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 (пункт 2).

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вопрос о том, каковы правоотношения сторон и какой закон должен быть применён по данному делу, определяется судом при принятии решения.

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 (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

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 следующих данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела. Поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении судьёй вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела (пункт 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 года № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству»).

С учётом изложенного суд не связан правовой квалификацией, даваемой истцом относительно заявленных требований (спорных правоотношений), которая может быть как правильной, так и ошибочной, а должен рассматривать иск исходя из предмета и оснований (фактических обстоятельств), определяя по своей инициативе круг обстоятельств, имеющих значение для разрешения спора и подлежащих исследованию, проверке и установлению по делу, а также решить, какие именно нормы права подлежат применению в конкретном спорном правоотношении.

Указанные выше требования в силу абзаца второй части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации распространяются и на суд апелляционной инстанции, который повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции.

В пункте 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции» разъяснено, что, по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Новые материально-правовые требования, которые не были предметом рассмотрения в суде первой инстанции, в соответствии с частью 4 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не принимаются и не рассматриваются судом апелляционной инстанции, за исключением требований, которые суд первой инстанции в силу закона должен был разрешить вне зависимости от того, были они заявлены или нет, например о взыскании алиментов на ребёнка по делам о лишении и об ограничении родительских прав (пункт 3 статьи 70, пункт 5 статьи 73 Семейного кодекса Российской Федерации), о взыскании штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

Эти требования процессуального закона судом апелляционной инстанции при отмене решения суда первой инстанции соблюдены не были.

Из материалов дела следует, что, обращаясь в суд с настоящим иском, Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. просили признать недействительным договор купли-продажи квартиры от 7 ноября 2020 года, заключённый между Топчием Ю.И. и Чеботаревой А.А., в части продажи 2/3 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру и истребовать указанные доли из чужого незаконного владения Чеботаревой А.А. Во встречном иске Чеботарева А.А. просила признать её добросовестным приобретателем спорной квартиры, указав на отсутствие сомнений в чистоте сделки.

Разрешая спор и признавая оспариваемую сделку в части недействительной (по заявленным требованиям), суд первой инстанции, ссылаясь на положения статей 168, 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу о выбытии спорного имущества из владения собственников помимо их воли при отсутствии у лица правомочий по отчуждению указанной квартиры, в связи с чем истребовал спорное имущество из чужого незаконного владения, не усмотрев оснований для признания Чеботаревой А.А. добросовестным приобретателем.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, применив к спорным правоотношениям положения статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на наличие у

Топчия Ю.И. права на совершение спорной сделки с согласия всех участников общей собственности, которое предполагается.

В то же время, удовлетворяя встречные иски требования Чеботаревой А.А. о признании её добросовестным приобретателем, суд апелляционной инстанции сослался на то, что Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. на момент заключения сделки собственниками квартиры не являлись и Чеботарева А.А. добросовестно и правомерно руководствовалась сведениями, содержащимися в ЕГРН, о зарегистрированном праве собственности Топчия Ю.И. на квартиру на основании решения суда, что в силу положений статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации исключает возможность истребования у неё спорной квартиры.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что Топчий Ю.И. при совершении сделки купли-продажи квартиры действовал как участник общей собственности от своего имени и в интересах всех участников, противоречит выводу о том, что Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. на момент заключения сделки собственниками квартиры не являлись.

Суд апелляционной инстанции фактически не определил, на каком праве – праве общей долевой собственности или праве общей совместной собственности – принадлежала продавцу Топчию Ю.И. спорная квартира на момент совершения оспариваемой сделки, признав наличие у него обоих указанных прав, то есть суд не установил юридически значимые обстоятельства по делу, что привело к противоречивости выводов суда по существу спора и неправильному применению норм материального права.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, указывая на неправильность решения суда первой инстанции в части определении долей в праве общей собственности на спорную квартиру, в противоречие своим же выводам признал Чеботареву А.А. добросовестным приобретателем не всей квартиры, а только 2/3 доли в ней.

В соответствии с пунктом 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции», исходя из необходимости соблюдения гарантированного статьёй 46 Конституции Российской Федерации права на судебную защиту, суд апелляционной инстанции не может отказать в принятии дополнений к апелляционным жалобе, представлению, содержащих новые доводы (суждения) по поводу требований, изложенных в апелляционной жалобе, представлении, а также дополнений к апелляционным жалобе, представлению, содержащих требования, отличные от требований, ранее изложенных в апелляционной жалобе, представлении (например, обжалуется ранее не обжалованная часть судебного постановления). При принятии таких дополнений к апелляционным жалобе, представлению суду апелляционной инстанции необходимо с учётом мнения лиц, участвующих в деле и присутствующих в судебном заседании, обсудить вопрос о возможности рассмотрения

апелляционных жалобы, представления в данном судебном заседании либо об отложении рассмотрения дела.

Если судом первой инстанции неправильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 1 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), то суду апелляционной инстанции следует поставить на обсуждение вопрос о представлении лицами, участвующими в деле, дополнительных (новых) доказательств и при необходимости по их ходатайству оказать им содействие в собирании и истребовании таких доказательств. Суду апелляционной инстанции также следует предложить лицам, участвующим в деле, представить дополнительные (новые) доказательства, если в суде первой инстанции не установлены обстоятельства, имеющие значение для дела (пункт 2 части 1 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), в том числе по причине неправильного распределения обязанности доказывания (часть 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16).

Отказывая в удовлетворении иска о признании оспариваемой сделки недействительной, суд апелляционной инстанции сослался на неприменение судом первой инстанции установленной в пункте 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации материально-правовой презумпции совершения Топчием Ю.И. спорной сделки при наличии полномочий от иных участников общей собственности, бремя опровержения которой законом возложено на Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю., которые каких-либо доказательств в опровержение данной презумпции в материалы дела не представили. По мнению суда апелляционной инстанции, суд первой инстанции допустил ошибку в распределении бремени доказывания, возложив всецело обязанность доказывания на Чеботареву А.А., что привело к неправильному разрешению спора по существу и нарушению требований пункта 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 253 Гражданского кодекса Российской Федерации участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом (пункт 1).

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2).

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершённая 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 (пункт 3).

Из материалов дела усматривается, что впервые доводы о необходимости применения положений статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации появились в дополнениях к апелляционной жалобе Чеботаревой А.А., поданных после принятия апелляционной жалобы к производству Краснодарского краевого суда. При этом суд апелляционной инстанции в судебном заседании не разъяснял стороне истцов Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. обязанность доказывания по делу, не выяснял у представителя истцов вопрос о необходимости дать ей возможность представить доказательства в опровержение презумпции, содержащейся в пункте 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, рассмотрев дело в одном судебном заседании, хотя указанные выше основания не были предметом исследования в суде первой инстанции.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

Условия истребования имущества определяются положениями статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», 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, сама по себе не свидетельствует о его выбытии из владения передавшего это имущество лица помимо его воли. Судам необходимо устанавливать, была ли воля собственника на передачу владения иному лицу.

В судебном заседании суда первой инстанции было установлено, что воля Топчий В.Ю. и Топчий К.Ю. на отчуждение принадлежащего им имущества отсутствовала, данное имущество выбыло из их владения помимо их воли на основании незаконно вынесенного решения суда, которое в последствии было отменено. То есть фактически истцы были незаконно лишены своего имущества.

Доказательств обратного, а именно того, что истцы выражали свою волю на отчуждение спорной квартиры, материалы дела не содержат.

Суд апелляционной инстанции применительно к положениям статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, делая вывод о добросовестности Чеботаревой А.А., не приводит каких-либо суждений относительно наличия родственных отношений между Чеботаревой А.А. и её матерью Донской С.П., действующей по доверенности от имени Топчия Ю.И., относительно факта их совместного длительного проживания и регистрации в спорной квартире, факта заключения спорной сделки между близкими лицами через четыре дня после регистрации права собственности за Топчием Ю.И., который страдал онкологическим заболеванием, за один день до его смерти по цене ниже рыночной стоимости.

Вышеуказанные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, суд апелляционной инстанции оставил без внимания и правовой оценки, что повлекло за собой принятие решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, представлении, если иное не предусмотрено названным кодексом.

В силу части 1 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Между тем кассационный суд общей юрисдикции допущенные судом апелляционной инстанций нарушения не устранил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения

невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года подлежат отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

При новом апелляционном рассмотрении дела суду следует учесть вышеизложенное, устранить отмеченные недостатки и рассмотреть дело в апелляционном порядке с соблюдением норм материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 апреля 2023 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 года отменить.

Дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Председательствующий

Судьи

