

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

15 мая 2018 года г. Смоленск

Судебная коллегия по гражданским делам Смоленского областного суда в составе:

председательствующего Никоненко Т.П.

судей Александровой З.И., Алексеевой О.Б.,

при секретаре Потапченко С.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Фриденталь Вячеслава Игоревича к Архангельскому Сергею Валентиновичу о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, и по встречному иску Архангельской Нины Валентиновны к Фриденталь Вячеславу Игоревичу, Архангельскому Сергею Валентиновичу, о признании договора купли-продажи недействительным,

по апелляционной жалобе Архангельского Сергея Валентиновича на решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 12 февраля 2018 года.

Заслушав доклад судьи Никоненко Т.П., возражения Архангельской Н.В. и её представителя Сагалаевой И.С., судебная коллегия

установила:

Фриденталь В.И. обратился в суд с иском к Архангельскому С.В. о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: ..., мотивировав тем, что в соответствии с нотариально удостоверенным договором купли-продажи от 02.09.2015 Архангельский В.И., за которого по доверенности действовал Архангельский С.В., продал Фриденталь В.И. вышеуказанную квартиру, расчет по договору произведен в определенном в договоре размере, квартира передана по акту приема-передачи. Действия по регистрации договора стороны обязались произвести не позднее 24 месяцев с момента подписания договора.

(дата) Архангельский В.И. (продавец) умер, доверенность, выданная сыну Архангельскому С.В. утратила силу, просит суд принять решение о государственной регистрации договора купли-продажи от 02.09.2015.

Судом к участию в деле в качестве соответчика привлечена Архангельская Н.В. (л.д. 40-41), которая не согласившись с требованиями Фриденталь В.И., предъявила встречные требования к Фриденталь В.И., Архангельскому С.В. о признании договора купли-продажи от 02.09.2015 недействительным.

В обоснование иска указала, что является наследником отца по завещанию. При жизни наследодатель выдал сыну Архангельскому С. В. нотариальные доверенности от 19.11.2013 и 20.10.2016 с целью оформления документов для предоставления Архангельскому В.И. бесплатно земельного участка, намерений об отчуждении какого-либо имущества отец никогда не выражал, проживал в спорной квартире, пользовался ею, производил оплату коммунальных платежей.

Ответчик Архангельский С.В., как доверенное лицо отца, при его жизни мер к регистрации перехода права собственности на спорную квартиру не принимал, Фриденталь В.И. требований о регистрации перехода права собственности на квартиру и освобождении жилья также не предъявлял. Считает, что сделка по купле-продаже спорного объекта недвижимости является ничтожной, т.к. в договоре отсутствует описание продаваемого объекта, информация о порядке снятия с регистрационного учета зарегистрированных лиц; сделка совершена между родственниками: Архангельским С.В. и мужем его дочери - Фриденталем В.И., что дает основания полагать, что доверенное лицо действовало не в интересах доверителя, а близкого родственника и направлена на выведение имущества из наследственной массы. Согласно условий договора купли-продажи Архангельский С.В., как доверенное лицо, получил по данной сделке денежные средства в размере 1 500 000 руб., однако Архангельский В.И. в указанный период времени не получал денег в указанном размере, в материалах дела также отсутствуют документы, свидетельствующие о передаче денежных средств наследодателю за совершенную сделку (л.д. 67-68).

Истец (ответчик по встречному иску) Фриденталь В.И. в судебное заседание не явился, в письменных возражениях просил рассмотреть дело в свое отсутствие, встречные требования не признал, указав, что, вопреки доводам встречного иска, был знаком с Архангельским В.И. с 2012-2013 года, в конце 2014 года он приобрел у Архангельского В.И., за которого по доверенности от 19.11.2013 действовал Архангельский С.В., земельный участок 530 кв.м по .... При этом Архангельский В.И. заверял Фриденталь В.И. в своем полном доверии к сыну в вопросах ведения своих дел и наличии у него права управления и распоряжения по своему усмотрению всем его имуществом, поэтому, на основании указанной и позднее выданной доверенности от 20.10.2016, они совершали и иные коммерческие операции, в том числе и связанные с вопросами о признании прав на имущество в судебном порядке. (дата) , до регистрации брака, между ним и Архангельским В.И. заключен договор купли-продажи спорной квартиры, которую он принял по акту приема-передачи и оплатил в определенном в договоре размере. Установленное сторонами условие о регистрации договора в течении 24 месяцев с момента его подписания было вызвано обоюдным коммерческим интересом, обусловленным добровольной волей сторон и не противоречит законодательству. В силу этой договоренности и вышеуказанных интересов, Фриденталем В.И. не предъявлялись требования об освобождении жилья и не предпринимались меры по регистрации перехода права собственности ранее установленного договором крайнего срока до 02.09.2017. Считает довод о не получении денежных средств продавцом не состоятельным, поскольку в материалах дела имеется расписка о получении денежных средств. Просил во встречном иске отказать.

Ответчик (истец по встречному иску) Архангельская Н.В. и ее представитель Сагалаева И.С. иск не признали, встречные иски требования поддержали в полном объеме.

Ответчик Архангельский С.В. в судебном заседании иски требования Фриденталь В.И. признал в полном объеме, при этом просил отказать в удовлетворении встречных требований.

Третье лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области просило рассмотреть дело в его отсутствие, указав, что в Едином государственном реестре недвижимости в реестре прав, ограничений прав и обременении недвижимого имущества в отношении квартиры, расположенной по адресу: ..., имеется запись от 04.08.2011 о праве собственности Архангельского В.И., внесенная на основании договора о бесплатной передаче в собственность граждан занимаемых квартир (жилых домов) в государственном и муниципальном жилищном фонде от 23.03.1992 и свидетельства о праве на наследство по закону от 15.04.1994. Также отметили, что в соответствии с нормами действующего законодательства РФ государственной регистрации по договору купли-продажи недвижимого имущества подлежит переход права и права собственности, а не сам договор купли-продажи (л.д. 31-33).

Решением Промышленного районного суда г. Смоленска от 12 февраля 2018 в удовлетворении первоначального и встречного иска отказано.

В апелляционной жалобе Архангельский С.В. просит отменить решение суда в части отказа в удовлетворении иска о государственной регистрации перехода права собственности на спорную квартиру, принять новое решение в оспариваемой части об удовлетворении требования, ссылаясь на неправильное применение норм материального права. Считает указание на непредставление суду доказательств исполнения обязанности Архангельским С.В. по передаче своему отцу - Архангельскому В.И. стоимости реализованного последним имущества, не должно приниматься во внимание, поскольку отношения между доверенным лицом и доверителем (продавцом) в данном случае не имеют значения и не затрагивают имущественные права и интересы истца (покупателя).

В остальной части решение суда сторонами не обжалуется.

В судебное заседание Судебной коллегии не явились ответчики по встречному иску, о времени и месте разбирательства дела извещены надлежаще судом апелляционной инстанции, третье лицо Управление Росреестра по Смоленской области ходатайствовало о рассмотрении дела в отсутствие представителя Управления. В соответствии с положениями ст.ст. 167 и 327 ГПК РФ судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие указанных лиц.

В соответствии с п. 1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Согласно п. 2 указанной статьи, в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части.

Поскольку настоящее решение суда обжалуется только в части отказа в удовлетворении первоначального иска Фриденталь В.И., то в остальной части оно не является предметом проверки судом апелляционной инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, Судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда по следующим основаниям.

Разрешая заявленные Фриденталь В.И. требования, суд первой инстанции правильно определил юридически значимые обстоятельства дела, применил закон, подлежащий применению, дал надлежащую правовую оценку собранным и исследованным в судебном заседании доказательствам и постановил решение, отвечающее нормам материального права при соблюдении требований гражданского процессуального законодательства.

При разрешении спора судом первой инстанции установлены следующие обстоятельства.

Собственником квартиры ... является Архангельский В.И., на основании договора о бесплатной передаче в собственность граждан занимаемых квартир (жилых домов) в государственном и муниципальном жилищном фонде от 23.03.1992 и свидетельства о праве на наследство по закону от 15.04.1994, о чем 04.08.2011 в ЕГРП сделана запись регистрации (л.д. 16-17, 26).

В обоснование заявленных требований Фриденталь В.И. представил договор купли-продажи от 02.09.2015, удостоверенный нотариусом Смоленского городского нотариального округа 03.09.2015, по условиям которого Архангельский В.И. (продавец), за которого по доверенности от 19.11.2013 действовал Архангельский С.В., продал Фриденталь В.И. (покупатель) квартиру общей площадью 29,9 кв.м, расположенную по адресу: ..., принадлежащую продавцу и не обремененную правами третьих лиц, за 1500000 руб. (л.д. 4).

На момент заключения договора купли-продажи от 02.09.2015 у Архангельского С.В. имелась генеральная доверенность, выданная 19.11.2013 его отцом Архангельским В.И. (л.д. 7), сроком действия 3 года, на основании которой Архангельский С.В. имел право на управление и распоряжение всем его имуществом, в чем бы оно ни заключалось и где бы ни находилось, в соответствии с этим заключать все разрешенные законом сделки, в частности: покупать, продавать, принимать в дар, обменивать, закладывать и принимать в залог строения и другое имущество, определяя во всех случаях суммы, сроки и другие условия по своему усмотрению; заключать и подписывать договоры, акты о передаче и другие необходимые документы; производить расчеты по заключенным сделкам, с правом регистрировать в органах государственной регистрации договоры, а также переход права собственности и право собственности..., получать причитающиеся ему деньги....

(дата) Архангельский В.И. умер (л.д. 20).

На имущество умершего Архангельского В.И. оформлено наследственное дело, Архангельской Н.В. 02.08.2017 подано заявление о принятии наследства по удостоверенному нотариусом Смоленского городского нотариального округа от 21.11.2011 завещанию (на все принадлежащее имущество). На момент рассмотрения дела в суде первой инстанции свидетельства о праве на наследство не выдавалось (л.д. 19—27).

Судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требований Фриденталь В.И. о регистрации договора купли-продажи от 02.09.2015, и не усматривает оснований для его отмены в данной части по доводам апелляционной жалобы, исходя из следующего.

Пунктом 1 статьи 551 ГК РФ предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимое имущество по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, то согласно пункту 3 статьи 551 ГК РФ по требованию другой стороны суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При указанных обстоятельствах государственная регистрация перехода права собственности производится на основании решения суда.

Согласно пункта 62 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 "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 ГК РФ 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 ГК РФ) к наследникам или иным универсальным правопреемникам продавца.

Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате (абзац четвертый п. 62 Постановления).

Исходя из вышеприведенных норм и разъяснений, данных Верховным Судом РФ и Высшим Арбитражным Судом РФ, в предмет доказывания по иску о государственной регистрации права собственности включаются факт заключения между истцом и ответчиками законной сделки, предполагающей переход права собственности к истцу, фактическое исполнение сторонами

данной сделки и уклонение ответчика от государственной регистрации перехода права собственности.

По смыслу п. 3 ст. 551 ГК РФ, суд может принять решение о государственной регистрации перехода права собственности в случае виновного уклонения наследника (наследников) умершего продавца недвижимости от государственной регистрации перехода права собственности.

Под уклонением от государственной регистрации следует понимать бездействие стороны в сделке, выраженное в невыполнении установленных законом или договором действий, необходимых для проведения государственной регистрации.

На уклонение наследника Архангельской Н.В. от регистрации по договору купли-продажи истец Фриденталь В.И. не ссылался.

Проверяя исполнение продавцом обязанности по передаче имущества и исполнение покупателем обязанности по его оплате, суд установил следующее.

Согласно п. 3 договора оплата стоимости квартиры произведена до подписания настоящего договора.

Денежные средства в сумме 1 500000 руб. от Фриденталья В.И. получил по доверенности Архангельский С.В., о чем последним была составлена расписка (л.д. 6).

Согласно акта приема – передачи от 02.09.2015 квартира передана покупателю Фриденталь В.И. (л.д. 5).

Условиями договора - п. 8 договора стороны определили, что действия по регистрации настоящего договора произвести не позднее 24 месяцев с момента его подписания.

В ходе судебного разбирательства установлено отсутствие доказательств о передаче денежных средств наследодателю Архангельскому В.И. за совершенную сделку.

В данном деле истец, в нарушение ст.56 ГПК РФ, не представил ни суду первой, ни суду апелляционной инстанций доказательств, свидетельствующих о фактической передаче ему спорного имущества, поскольку в спорной квартире совместно с наследодателем Архангельским В.И. с 25.10.2012 зарегистрирована и проживает по настоящее время его дочь Архангельская Н.В. (л.д. 22).

Из пояснений Архангельской Н.В. в судебном заседании апелляционной инстанции усматривается, что ключей от спорной квартиры у Архангельского С.В. не было, не было их и у Фриденталья В.И., расходы по содержанию квартиры и налоги за недвижимость оплачивал её отец, до его смерти притязаний со стороны Фриденталья В.И. не было.

Таким образом, материалы дела, вопреки доводам апелляционной жалобы Архангельского С.В., не содержат доказательств о фактическом исполнении сделки, и не подтверждают владение покупателем спорным помещением.

В связи с чем, суд пришел к обоснованному выводу, что правовых оснований для удовлетворения заявленных требований по первоначальному иску не имеется.

Кроме того, Судебная коллегия отмечает, что пунктом 1 ст. 558 ГК РФ с целью закрепления стабильности жилищных и имущественных отношений, а также защиту законных интересов покупателя жилого помещения и лиц, сохраняющих право пользования им, закреплено

требование о включении в договор купли-продажи жилого помещения в качестве его существенного условия перечня лиц, которые сохраняют в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор купли-продажи от 02.09.2015 не содержит обязательства зарегистрированных в квартире лиц сняться с регистрационного учета после перехода права собственности к истцу.

При этом, согласно п. 2 ст. 558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

С учетом того, что договор купли-продажи спорной квартиры был заключен после вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ – с 01.03.2013, государственной регистрации договора не требуется.

Иные доводы апелляционной жалобы по существу сводятся к несогласию с выводами суда и не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, в связи с чем, признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными, основанными на неправильном применении норм материального права, и не могут служить основанием для отмены решения суда.

С учетом изложенного судебная коллегия не находит апелляционную жалобу убедительной, влекущей отмену решения суда, постановленного в соответствии с требованиями процессуального права.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329, 330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 12 февраля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Архангельского Сергея Валентиновича - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: