

ШЕСТОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 11 апреля 2022 г. N 88-7333/2022

Дело N 2-3300/2021

Судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Назейкиной Н.А.,
судей Мирсаяпова А.И., Ромасловской И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 2-3300/2021 по иску Департамента Министерства семейной, демографической политики и социального благополучия Ульяновской области в городе Ульяновске к Х.А., Х.В., действующих в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, К.К. о признании договора купли-продажи недействительным

по кассационной жалобе ответчика К.К. на решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от 07 июля 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 30 ноября 2021 года.

Заслушав доклад судьи Назейкиной Н.А., объяснения представителя ответчика К.К. - С., действующего на основании доверенности N 73 АА 2154596 от 14.02.2022 года и диплома о высшем образовании серии N, в поддержку доводов жалобы, возражения на жалобу представителей ответчиков Х. - адвоката Калашникова Е.В., действующего на основании ордера N 39 от 28.03.2022 года, К.Е., действующей на основании доверенностей N 73 АА 2042215 от 22.06.2021 года, N 73 АА 2042216 от 22.06.2021 года и диплома о высшем образовании серии N, судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции

установила:

Департамент Министерства семейной, демографической политики и социального благополучия Ульяновской области в городе Ульяновске обратился в суд с иском к Х.А., Х.В., действующим в своих интересах и в интересах несовершеннолетнего ФИО1, К.К. о признании договора купли-продажи недействительным, указав в обоснование заявленных исковых требований, что 13.09.2019 года получено распоряжение Департамента от 13.09.2019 N 3647 "О разрешении Х.А., Х.В. продажи доли жилой площади" с условием одновременного заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на однокомнатную квартиру по строительному адресу: <адрес>, оформленную на несовершеннолетнего ФИО1 06.09.2019 года между ФИО1 и ООО СЗ "Ориентир" заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома. 20.09.2019 года заключен договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>. Согласно уведомлению Управления Росреестра по Ульяновской области от 24.02.2021 года указанный договор долевого участия расторгнут в одностороннем порядке на основании заявления

представителя ООО СЗ "Ориентир". Таким образом, Х-вы не выполнили обязательство по приобретению на имя несовершеннолетнего сына жилого помещения, чем нарушили его права и условия предварительного разрешения органов опеки и попечительства на продажу принадлежащего его имущества.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истец просил суд признать недействительным договор купли-продажи квартиры по адресу: <адрес>, заключенный 20.09.2019 года между несовершеннолетним ФИО1, его законными представителями Х.В., Х.А. и К.К., привести стороны в первоначальное положение.

Решением Ленинского районного суда г. Ульяновска от 07 июля 2021 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 30 ноября 2021 года, заявленные исковые требования удовлетворены частично, признан недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества - квартиры по адресу: <адрес> кадастровым номером N, заключенный 20.09.2019 года между Х.А., Х.В., ФИО1 и К.К.; прекращено право собственности К.К. на указанную квартиру; признано право общей долевой собственности на спорную квартиру с кадастровым номером N за Х.А., Х.В., ФИО1 в равных долях, по 1/3 доле за каждым. В удовлетворении исковых требований в остальной части отказано. С Х.А., Х.В., К.К. в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в размере 37 200 рублей в равных долях, по 18 600 рублей с каждого. Решением указано, что право общей долевой собственности Х.А., Х.В., ФИО1 на квартиру, установленное решением суда, подлежит государственной регистрации на общих основаниях.

В кассационной жалобе ответчик К.К. просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, считая их незаконными.

Информация о рассмотрении кассационной жалобы в соответствии с положениями Федерального закона от 22.12.2008 года N 262-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации" размещена на официальном сайте Шестого кассационного суда общей юрисдикции в сети Интернет (<https://6kas.sudrf.ru/>).

В соответствии с частью 1 статьи 379.7 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.

Проверив материалы дела, заслушав представителей сторон, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции не находит оснований для отмены оспариваемых судебных постановлений.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что Х.А., Х.В. являются родителями несовершеннолетнего ФИО1, ДД.ММ.ГГГГ года рождения. Х.А., Х.В., ФИО1 на праве общей долевой собственности принадлежала трехкомнатная квартира по адресу: <адрес>, по 1/3 доле каждому.

09.09.2019 года Х.А., Х.В., ФИО1 обратились с заявлениями в отдел опеки и попечительства несовершеннолетних Департамента Министерства семейной, демографической политики и социального благополучия Ульяновской области в городе Ульяновске для получения разрешения на продажу квартиры по вышеуказанному адресу.

06.09.2019 года ООО СЗ "Ориентир" (застройщик) и ФИО1 (участник долевого строительства) заключили договор N 13/36 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому объект долевого строительства являлась однокомнатная квартира по адресу: <адрес> (п. 1.4). Стоимость объекта долевого строительства в размере 1 374 800 рублей оплачивается за счет собственных денежных средств участника долевого строительства. Оплата производится на расчетный счет застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи с регистрацией в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области либо любым способом оплаты, не запрещенным законодательством РФ, по соглашению сторон (п. 3.2).

13.09.2019 года Департаментом выдано распоряжение N 3647 о разрешении продажи 1/3 доли квартиры по адресу: <адрес> одновременным заключением договора участия в долевом строительстве на однокомнатную квартиру по адресу: <адрес>, оформляемую на имя несовершеннолетнего ФИО1. Данным распоряжением Департамент обязал законных представителей - Х.А., Х.В. в месячный срок после оформления сделки представить в отдел опеки и попечительства несовершеннолетнего копию договора участия в долевом строительстве, а после оформления права собственности на квартиру представить выписку из ЕГРН на приобретенную жилую площадь.

20.09.2019 года между Хоревыми и К.К. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества - квартиры по адресу: <адрес>, согласно которому стоимость указанной квартиры составляет 5 800 000 рублей.

24.02.2021 года Управление Росреестра по Ульяновской области уведомило ФИО1 об обращении ООО СЗ "Ориентир" с заявлением о расторжении договора N 13/36 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 06.09.2019 года в одностороннем порядке на основании отказа от исполнения договора от 18.02.2021 года в отношении объекта долевого строительства по адресу: <адрес>.

Денежные средства за приобретаемую К.К. квартиру Х-вым покупатель не передал, что не оспаривается сторонами. В связи с чем Х-вы не смогли оплатить приобретаемое на имя несовершеннолетнего жилое помещение по договору участия в долевом строительстве N 13/36 от 06.09.2019 года, который впоследствии расторгнут.

Разрешая возникший спор, исследовав обстоятельства по делу, проанализировав представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь положениями статей 26, 28, 37, пункта 1 статьи 166, пункта 2 статьи 168, статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 60, пункта 1 статьи 65 Семейного кодекса Российской Федерации, разъяснениями, содержащимися в пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I

части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", учитывая, что законные представители Х.А. и Х.В. в нарушение распоряжения органа опеки на продажу доли в объекте недвижимости принадлежащей несовершеннолетнему ФИО1 не приобрели взамен проданного жилья другое жилое помещение, лишили несовершеннолетнего права собственности на жилое помещение без соответствующей равноценной компенсации, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований.

Суд кассационной инстанции соглашается с изложенными выводами судов первой и апелляционной инстанций, поскольку они основаны на правильном применении норм материального права и соответствуют фактическим обстоятельствам дела.

Из смысла положений статей 37 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что по заявленным органом опеки и попечительства основаниям сделку можно признать недействительной в том случае, когда не только законный представитель несовершеннолетнего нарушает эти положения, но и вторая сторона сделки, зная об условиях отчуждения приобретаемого жилого помещения, при наличии реальной возможности контроля за соблюдением этих условий, не принимает меры к такому контролю и заключает сделку без выполнения условий органа опеки и попечительства.

Применительно к спорным правоотношениям, суды обоснованно пришли к выводу о недействительности сделки, поскольку сделка обеими сторонами заключена вопреки распоряжению органа опеки и попечительства, при этом покупателю было известно об отчуждении 1/3 доли, принадлежащей несовершеннолетнему ФИО1, однако меры к заключению сделки в соответствии с распоряжением органа опеки не приняты.

Доводы кассационной жалобы ответчика К.К. о том, что он является добросовестным приобретателем, несостоятельны, поскольку опровергаются материалами дела.

Иные приведенные в кассационной жалобе доводы основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права, являлись предметом рассмотрения суда, по существу направлены на переоценку исследованных судом доказательств и обстоятельств, установленных на основании этой оценки. Между тем, кассационная инстанция при проверке законности судебных постановлений нижестоящих судов не вправе входить в обсуждение фактической стороны дела, а также переоценивать доказательства, исследованные судом апелляционной инстанцией.

Несогласие с выводами суда в связи с иной оценкой доказательств в силу статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не является основанием для отмены судебного постановления в кассационном порядке.

Руководствуясь статьями 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от 07 июля 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ульяновского областного суда от 30 ноября 2021 года оставить без изменения, кассационную жалобу ответчика К.К. - без удовлетворения.

Постановление 04.05.2022