



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ19-196

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 ноября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2198/2018 по иску Кисловой Елены Владимировны, Макеева Геннадия Викторовича к Чецкой Нонне Георгиевне о признании незаключённым договора пожизненного содержания с иждивением, об аннулировании записи о регистрации права собственности, о включении квартиры в наследственную массу, признании права общей долевой собственности на квартиру в порядке наследования

по кассационной жалобе Чецкой Нонны Георгиевны на решение Перовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Чецкой Н.Г. и её представителя Кадысовой Н.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Кисловой Е.В. и Макеева Г.В., а также их представителей Зайцевой В.Г. и Крыловой С.А., возражавших относительно доводов кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кислова Е.В., Макеев Г.В. обратились в суд с иском к Чецкой Н.Г. и после неоднократного уточнения заявленных требований просили суд признать незаключённым договор пожизненного содержания с иждивением, аннулировать запись о регистрации права собственности, включить квартиру ■, находящуюся по адресу: ■, в наследственную массу с признанием права общей долевой собственности на неё в порядке наследования (по 1/2 доли за каждым). В обоснование заявленных требований истцы указали, что 18 апреля 2015 г. между Макеевой Г.В., являвшейся собственником квартиры по указанному выше адресу, и Чецкой Н.Г. был заключён и нотариально удостоверен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с условиями которого спорная квартира переходила в собственность Чецкой Н.Г., а последняя, в свою очередь, обязалась пожизненно полностью содержать Макееву Г.В. 22 апреля 2015 г. Макеева Г.В. умерла. 23 апреля 2015 г. на основании указанного договора пожизненного содержания с иждивением Управлением Росреестра г. Москвы был зарегистрирован переход права собственности на спорную квартиру к Чецкой Н.Г. Истцы указали, что они являются наследниками Макеевой Г.В.: Кислова А.В. (сестра умершей), наследник по завещанию, а Макеев Г.В. (сын умершей) имеет право на обязательную долю в наследстве. По мнению истцов, поскольку регистрация перехода права собственности на квартиру к ответчику была произведена уже после смерти Макеевой Г.В., квартира подлежала включению в наследственную массу. Кроме того истцы указали, что Чецкая Н.Г., несмотря на регистрацию за ней права собственности на указанное недвижимое имущество, во владение квартирой не вступила, до января 2016 года коммунальные платежи не оплачивала, квартирой не пользовалась.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 9 сентября 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 декабря 2015 г., в удовлетворении иска отказано.

Постановлением президиума Московского городского суда от 5 августа 2016 г. вынесенные судебные постановления были отменены и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 1 ноября 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 марта 2017 г., иск был удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 13 февраля 2018 г. вынесенные судебные постановления были отменены и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 2018 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Чецкой Н.Г. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьёй Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. 16 сентября 2019 г. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 21 октября 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции в кассационном порядке.

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 (статья 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что при рассмотрении настоящего дела имеются такого характера существенные нарушения норм материального права, допущенные судами первой и апелляционной инстанций, и они выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, собственником квартиры, находящейся по адресу: [REDACTED], являлась Макеева Г.В. (т. 1, л.д. 26).

18 апреля 2015 г. между Макеевой Г.В. (получатель ренты) и Чецкой Н.Г. (плательщик ренты) был заключён и нотариально удостоверен договор пожизненного содержания с иждивением, в соответствии с условиями которого квартира по указанному выше адресу переходила бесплатно в собственность Чецкой Н.Г., а последняя, в свою очередь, обязалась пожизненно полностью содержать Макееву Г.В. с сохранением за последней права бесплатного пожизненного пользования квартирой (т. 2, л.д. 1).

22 апреля 2015 г. Макеева Г.В. умерла (т. 1, л.д. 17).

23 апреля 2015 г. на основании вышеназванного договора Управлением Росреестра г. Москвы был зарегистрирован переход права собственности на спорную квартиру к Чецкой Н.Г. (т. 1, л.д. 27).

По заявлениям Кисловой Е.В. и Макеева Г.В. наследственное дело к имуществу умершей Макеевой Г.В. открыто у нотариуса г. Москвы 8 мая 2015 г. (т.1, л.д. 73-88).

Разрешая спор и принимая решение об удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что, поскольку правоспособность и дееспособность Макеевой Г.В. прекратились её смертью, то есть до момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру, Чецкая Н.Г. права собственности на спорную квартиру на основании указанного договора не приобрела. Кроме того суд указал на то, что при жизни Макеевой Г.В. ни одна из сторон по договору пожизненного содержания с иждивением к исполнению договора не приступала – квартира не была передана и принята Чецкой Н.Г., она в квартиру не въезжала, бремя расходов по её содержанию не несла.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального права.

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключённым, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно пп. 1 п. 2 ст. 163 ГК РФ нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе.

Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечёт её ничтожность (п. 3 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу ст. 601 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передаёт принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). К договору пожизненного содержания с иждивением применяются правила о пожизненной ренте, если иное не предусмотрено правилами настоящего параграфа.

Статьёй 584 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

В соответствии с п. 8 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правило о государственной регистрации сделок

с недвижимым имуществом, содержащееся в статье 584, не подлежит применению к договорам, заключаемым после 1 марта 2013 г.

Как видно из материалов дела, договор пожизненного содержания с иждивением, составленный между Макеевой Г.В. и Чецкой Н.Г., был заключён 18 апреля 2015 г., а значит, государственной регистрации не подлежал.

При этом данная сделка была заключена в письменной форме, существенные условия договора (предмет, условия и размер предоставляемого Чецкой Н.Г. Макеевой Г.В. пожизненного содержания, условия передачи квартиры в собственность Чецкой Н.Г.) между сторонами были согласованы. Договор нотариально удостоверен.

При жизни Макеева Г.В. с требованиями о расторжении данного договора пожизненного содержания с иждивением по причине неисполнения Чецкой Н.Г. своих обязательств по нему не обращалась, через представителя подала заявление о регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к плательщику ренты.

Как следует из норм Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 13, п. 7 ст. 16), в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, в процессе регистрации правообладатель (или соответственно доверенное лицо) участвует при подаче заявления о государственной регистрации права. С заявлением предоставляются и все необходимые документы. В дальнейшем все процедуры по проверке, регистрации и внесению соответствующей записи в реестр осуществляются компетентными органами, совершение сторонами каких-либо юридически значимых действий в процессе самой регистрации не требуется. Стороны могут лишь отозвать свое заявление до внесения записи о регистрации права в реестр.

Государственная регистрация как формальное условие обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество, призвана лишь удостоверить со стороны государства юридическую силу соответствующих правоустанавливающих документов. Тем самым государственная регистрация создаёт гарантии надлежащего выполнения сторонами обязательств и, следовательно, способствует упрочению и стабильности гражданского оборота в целом. Она не затрагивает самого содержания указанного гражданского права, не ограничивает свободу договоров,

юридическое равенство сторон, автономию их воли и имущественную самостоятельность.

Учитывая, что рентополучатель Макеева Г.В. заключила договор пожизненного содержания с иждивением, чем выразила свою волю на передачу к Чецкой Н.Г. права собственности на спорную квартиру, выдала доверенность для регистрации перехода права собственности на квартиру к плательщику ренты, заявление о регистрации права подано по доверенности при жизни Макеевой Г.В. и ею отозвано не было, а также, что требования законодательства при заключении договора сторонами соблюдены, то факт её смерти не препятствовал государственной регистрации перехода права собственности на квартиру за Чецкой Н.Г., а лишь прекратил её обязательство пожизненной ренты, исполнение которого предназначено лично для рентополучателя.

Таким образом, передавая через представителя в регистрирующий орган заявление о регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к ответчику, Макеева Г.В. подтвердила факт заключения договора.

Кроме того, судом при рассмотрении дела неправомерно не были применены положения, содержащиеся в п. 1 ст. 574 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 585 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30), а в случае, когда такое имущество передаётся бесплатно, – правила о договоре дарения (глава 32) постольку, поскольку иное не установлено правилами настоящей главы и не противоречит существу договора ренты.

Поскольку условия заключённого договора пожизненного содержания с иждивением от 18 апреля 2015 г. предусматривали передачу спорной квартиры от Макеевой Г.В. Чецкой Н.Г. бесплатно, соответственно, к возникшим между сторонами договора отношениям, должны были применяться нормы главы 32 Гражданского кодекса Российской Федерации, касающиеся правил о договоре дарения.

Согласно п. 1 ст. 574 Гражданского кодекса Российской Федерации передача дара осуществляется посредством его вручения, символической

передачи (вручение ключей и т.п.) либо вручения правоустанавливающих документов.

Поскольку спорная квартира является однокомнатной, а специфика договора пожизненного содержания с иждивением предусматривает сохранение за рентополучателем права проживания и пользования квартирой, передаваемой в собственность плательщика ренты, проживание в спорной квартире ответчика с рентополучателем было невозможно. Передача спорной квартиры от Макеевой Г.В. к Чецкой Н.Г. могла носить только символический характер, осуществляться путём вручения документов на квартиру либо ключей от неё, что и было сделано сторонами договора. В ходе судебного разбирательства представитель Чецкой Н.Г. указывал, что правоустанавливающие документы были преданы ответчику сразу после подписания договора в присутствии нотариуса 18 апреля 2015 г., они по настоящее время находятся у ответчика (т. 2, л.д. 370).

Вывод суда о том, что оспариваемый договор пожизненного содержания с иждивением является незаключённым в связи с тем обстоятельством, что после регистрации перехода права собственности на спорное жилое помещение ответчик не осуществляла полномочия собственника квартиры, также является необоснованным и противоречащим положениям ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку действующее законодательство такого основания для признания договора незаключённым, как неисполнение собственником имущества обязанности по несению бремени его содержания, не предусматривает.

Ошибочные выводы суда в части требований о признании оспариваемого договора незаключённым привели к неправильному разрешению спора и в части требований о включении квартиры в наследственную массу, признании права общей долевой собственности на квартиру в порядке наследования.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах решение Перовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2018 г. подлежат отмене, а дело — направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.



При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Перовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 декабря 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи