

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД**

Рег. № 33-2379/2017

Судья: Серова С.П.

**АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда в составе:

председательствующего **Малининой Н.Г.**  
судей **Кордюковой Г.Л., Охотской Н.В.**  
при секретаре **Александровой Д.Э.**

рассмотрела в судебном заседании 25 января 2017 года гражданское дело № 2-9851/2016 по апелляционной жалобе [REDACTED] Пантелеевича на решение Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 22 сентября 2016 года по иску [REDACTED] Пантелеевича к [REDACTED] Петровне, Семенову [REDACTED], [REDACTED] Анатольевичу о признании сделки недействительной, переводе прав покупателя.

Заслушав доклад судьи Малининой Н.Г., выслушав объяснения истца [REDACTED] В.П. и его представителей Стрельниковой Н.Л., Ляшенко А.М., Кремлева А.С., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителя ответчика Сотниковой Т.П. – Белых В.В., возражавшей против отмены обжалуемого решения суда, судебная коллегия

**петроправо.рф**

[REDACTED] В.П. обратился в Приморский районный суд Санкт-Петербурга с иском к [REDACTED] Т.П., [REDACTED] Д.А., [REDACTED] Р.А. о признании недействительным договора купли-продажи 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. [REDACTED], кв. [REDACTED], переводе прав и обязанностей покупателя.

В обоснование заявленных требований истец указал, что является собственником 1/2 доли квартиры по указанному выше адресу, вторая часть квартиры ранее принадлежала бывшей супруге [REDACTED] Т.П.

Из уведомления Управления Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии от 28 декабря 2015 года истцу стало известно о заключенном договоре купли-продажи доли квартиры, принадлежащей [REDACTED] Т.П. Ссылаясь на нарушение требований ст. 250 Гражданского кодекса РФ, истец просит признать сделку недействительной и перевести на него права и обязанности покупателя.

Решением Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 22

193  
сентября 2016 года в удовлетворении исковых требований [REDACTED] В.П. отказано.

Не согласившись с решением суда, [REDACTED] В.П. подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить в связи с неправильным применением норм материального права и несоответствием выводов суда обстоятельствам дела.

На рассмотрение дела в суд апелляционной инстанции истец ответчики [REDACTED] Т.П., [REDACTED] Д.А., [REDACTED] Р.А. не явились, о месте и времени слушания дела извещены надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки суду не представлено. При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 167, ч. 1 ст. 327 Гражданского процессуального кодекса РФ коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Изучив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения участников процесса, судебная коллегия приходит к следующему.

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

Как разъяснено в п. п. 2, 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 N 23 (ред. от 23.06.2015) "О судебном решении", 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. 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, а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Указанное решение данным требованиям не соответствует.

Отказывая в удовлетворении в исковых требований [REDACTED] В.П., суд первой инстанции пришел к выводу, что [REDACTED] Т.П. были выполнены требования ст. 250 Гражданского кодекса РФ, в адрес истца направлено заявление с предложением о выкупе 1/2 доли спорного жилого имущества, которое оставлено без удовлетворения.

С указанным выводом судебная коллегия согласиться не может в виду следующего.

В соответствии с п. 2 ст. 246 Гражданского кодекса Российской Федерации участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

В силу положений п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное

150

право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Согласно п. 2 той же статьи Гражданского кодекса Российской Федерации продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Указанные нормы Гражданского кодекса РФ предусматривают правовые гарантии для участников общей долевой собственности при продаже другим участником своей доли в общем праве собственности.

По смыслу данных правовых предписаний обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать выполненным с момента доставки адресатам соответствующего сообщения. Сообщение не может считаться доставленным, если оно не было вручено адресату по обстоятельствам, от него независящим. При этом бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по извещению других участников долевой собственности в силу положений ч. 1 ст. 56 ГК РФ должно быть возложено на продавца.

Как установлено судом первой инстанции, спорная квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], д. [REDACTED] кв. [REDACTED], ранее принадлежала в равных долях [REDACTED] В.П. и [REDACTED] Т.П. по 1/2 каждому.

09 декабря 2015 года [REDACTED] Т.П. заключила договор купли-продажи в отношении своей доли квартиры с [REDACTED] Д.А., [REDACTED] Р.А., которые приобрели по 1/4 доли квартиры за 1700000 рублей.

В подтверждение выполнения требований ст. 250 Гражданского кодекса РФ, [REDACTED] Т.П. представлены сведения о том, что 04 декабря 2014 года она обратилась к нотариусу с заявлением о направлении [REDACTED] В.П. по адресу Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED] заявления с предложением о покупке 1/2 доли квартиры за 1 700 000 рублей.

Из материалов дела следует, что нотариус направил [REDACTED] В.П. данное уведомление по адресу, указанному ответчицей, которое было возвращено в адрес отправителя по причине истечения срока хранения.

В соответствии с п. 1 ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в Постановлении Пленума от

15/

23.06.2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", по смыслу пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ).

Из материалов дела усматривается, что [REDACTED] В.П. зарегистрирован и проживает по адресу: Санкт-Петербург, площадь [REDACTED], дом [REDACTED] кв. [REDACTED]

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции о надлежащем извещении [REDACTED] В.П. о продаже спорной доли квартиры является неправильным, что влечет за собой признание сделки недействительной.

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

Согласно п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса РФ при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Из разъяснений, содержащихся в п. 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", следует, что по смыслу п. 3 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Судебная коллегия, учитывая вышеизложенные положения закона, оценив имеющиеся доказательства в совокупности, приходит к выводу, что [REDACTED] Т.П. нарушено преимущественное право [REDACTED] В.П. на приобретение спорных 1/2 долей квартиры, поскольку не исполнена надлежащим образом обязанность по извещению об отчуждении доли другого участника долевой собственности.

Поскольку истец не отказался от покупки, в подтверждение своих намерений приобрести указанную долю перевел на счет Управления Судебного Департамента в Санкт-Петербурге денежные средства в сумме 1700000 рублей, то судебная коллегия считает возможным перевести на истца права и обязанности покупателя 1/2 долей в праве собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED] д. 118, кв. 303, и прекратить право собственности [REDACTED] Д.А., [REDACTED] Р.А. в отношении данного объекта недвижимости.

152

Учитывая изложенное, разрешая заявленный спор на основании положений вышеуказанных норм права, установив фактические обстоятельства дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, судебная коллегия приходит к выводу об удовлетворении исковых требований [REDACTED] В.П.

Руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

# петроправо.рф

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Приморского районного суда Санкт-Петербурга от 22 сентября 2016 года отменить, вынести по делу новое решение.

Исковые требования [REDACTED] Пантелеевича – удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи от 09 декабря 2015 года 1/2 доли квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED], заключенный между [REDACTED] Петровной и [REDACTED] Алексеевичем, [REDACTED] Анатольевичем.

Перевести на [REDACTED] Пантелеевича права и обязанности покупателя по договору купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], кв. [REDACTED]

Председательствующий

Судьи

