



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ23-6-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 июня 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Красноярской Татьяны Алексеевны, действующей в интересах несовершеннолетних Красноярского М ██████████ С ██████████ и Красноярского А ██████████ С ██████████, к департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова, Красноярскому Сергею Валерьевичу, Крайней Нине Петровне о признании договоров недействительными в части, об истребовании долей в праве собственности на квартиру из чужого незаконного владения, по встречному иску Крайней Нины Петровны к Красноярской Татьяне Алексеевне, Красноярскому Сергею Валерьевичу, департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова о признании добросовестным приобретателем

по кассационной жалобе представителя Красноярской Татьяны Алексеевны – Стумайтис Екатерины Андреевны на решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного

суда от 15 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Красноярской Татьяны Алексеевны – Стумайтис Екатерины Андреевны, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Красноярская Т.А., действующая в интересах несовершеннолетних Красноярского М [REDACTED] и Красноярского Ал [REDACTED], обратилась в суд с иском к департаменту имущественно-земельных отношений администрации города Азова (далее – Департамент), Красноярскому С.В., Крайней Н.П. о признании договоров недействительными в части, об истребовании долей в праве собственности на квартиру из чужого незаконного владения. В обоснование требований истец указала на то, что в квартире [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], до 25 июня 2020 г. были зарегистрированы и проживали совместно с ответчиком (ее супругом Красноярским С.В.) несовершеннолетние дети сторон – Красноярский А.С., [REDACTED] [REDACTED] года рождения, и Красноярский М.С., [REDACTED] года рождения. 25 марта 2020 г. между Красноярским С.В. и Департаментом заключен договор социального найма названной квартиры без включения в данный договор детей, а 30 марта 2020 г. между теми же сторонами заключен договор приватизации квартиры. Передача жилого помещения в собственность Красноярскому С.В. осуществлена с нарушением прав несовершеннолетних, согласия на такие действия от органов опеки и попечительства не испрашивалось. 26 августа 2020 г. ответчик продал квартиру Крайней Н.П. О совершенных ответчиком сделках ей не было известно. Истец, уточнив требования, просила суд признать договор социального найма квартиры в части невключения в этот договор несовершеннолетних недействительным; признать договор приватизации в части невключения в него несовершеннолетних недействительным; истребовать из чужого незаконного владения в пользу Красноярского М.С. и Красноярского А.С. по 1/3 доли в праве собственности на квартиру.

---

Крайняя Н.П. иск не признала, обратилась в суд со встречным иском к Красноярской Т.А., Красноярскому С.В., Департаменту о признании добросовестным приобретателем, ссылаясь на то, что покупка квартиры осуществлялась ею через агентство недвижимости, которое проверяло юридическую чистоту сделки. До заключения договора Крайняя Н.П. сама также осматривала квартиру, при осмотре присутствовали Красноярские.

Решением Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 г. иски удовлетворены частично. Договор социального найма жилого помещения от 25 марта 2020 г. признан недействительным в части невключения в качестве нанимателей несовершеннолетних Красноярского М.С., [REDACTED] года рождения, и Красноярского А.С., [REDACTED] года рождения. Договор приватизации жилого помещения от 30 марта 2020 г. признан недействительным в части невключения данных лиц в качестве приобретателей. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано. Встречные иски удовлетворены. Крайняя Н.П. признана добросовестным приобретателем жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], на основании договора купли-продажи от 26 августа 2020 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 5 февраля 2022 г. решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2022 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

Представителем Красноярской Т.А. – Стумайтис Е.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 15 февраля 2022 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2022 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2022 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы в Верховный Суд Российской Федерации на решение Азовского



При совершении сделок Красноярским С.В. в Департамент были представлены сведения об отсутствии совместно с ним проживающих (зарегистрированных) в квартире иных лиц.

26 августа 2020 г. Красноярский С.В. заключил с Крайней Н.П. договор купли-продажи, по условиям которого продал ей вышеназванную квартиру.

7 сентября 2020 г. Крайняя Н.П. зарегистрировала право собственности на квартиру.

Между тем, как установлено судом, дети Красноярского С.В. – несовершеннолетние Красноярский А.С. и Красноярский М.С. с [REDACTED] г. и с [REDACTED] г. соответственно до 25 июня 2020 г. были зарегистрированы в данной квартире.

По сведениям отдела по вопросам миграции межмуниципального отдела Министерства внутренних дел Российской Федерации «Азовский» Красноярский А.С. был зарегистрирован по месту пребывания по адресу: [REDACTED], в период с 4 декабря 2018 г. по 4 декабря 2020 г. и с 15 февраля 2021 г. зарегистрирован по данному адресу по месту жительства; Красноярский М.С. был зарегистрирован по месту пребывания по адресу: Ростовская обл., [REDACTED], в период с 20 сентября 2019 г. по 15 февраля 2021 г. и с 15 февраля 2021 г. также зарегистрирован по этому адресу по месту жительства.

В ответе межмуниципального отдела Министерства внутренних дел Российской Федерации «Азовский» на обращение Красноярской Т.А. сообщено, что несовершеннолетние Красноярский А.С. и Красноярский М.С. сняты с регистрационного учета по адресу: [REDACTED], на основании личного заявления отца детей Красноярского С.В.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о частичном удовлетворении первоначальных исковых требований и об удовлетворении встречных исковых требований. При этом суд исходил из того, что несовершеннолетние Красноярский М.С. и Красноярский А.С. имели право на участие в приватизации квартиры, однако незаконно не были включены в договор социального найма и договор приватизации. Данные договоры заключены с нарушением требований действующего законодательства. Суд признал договор социального найма квартиры недействительным в части невключения в него несовершеннолетних, а также

недействительным договор приватизации квартиры в части невключения в него несовершеннолетних в качестве приобретателей. Однако, установив, что на момент заключения договора купли-продажи Крайняя Н.П. предприняла все необходимые меры, направленные на проверку юридической судьбы приобретаемой ею квартиры, а также то обстоятельство, что при осмотре квартиры перед совершением сделки среди прочих присутствовала Красноярская Т.А., что квартира приобретена Крайней Н.П. по возмездной сделке, с момента совершения которой последняя владеет и пользуется квартирой, суд признал Крайнюю Н.П. добросовестным приобретателем и отказал в удовлетворении первоначальных исковых требований Красноярской Т.А., действующей в интересах несовершеннолетних Красноярского М.С. и Красноярского А.С., об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Суд апелляционной инстанции согласился с приведенными суждениями суда первой инстанции.

Оставляя решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции без изменения, кассационный суд общей юрисдикции пришел к выводу о том, что судами первой и апелляционной инстанций существенных нарушений норм материального и процессуального права допущено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные судами нарушения норм права выразились в следующем.

Абзацем третьим пункта 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации определено, что при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

---

Аналогичные положения содержатся в статье 21 Федерального закона от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».

Согласие на отчуждение имущества, принадлежащего несовершеннолетним детям, в соответствии со статьями 28, 37 Гражданского кодекса Российской Федерации должно быть получено перед совершением сделки с целью обеспечить соблюдение законных имущественных прав несовершеннолетнего.

Приведенные правовые нормы направлены на обеспечение прав и законных интересов несовершеннолетних при отчуждении принадлежащего им имущества.

Судами было установлено, что на момент заключения договора приватизации несовершеннолетние Красноярский М.С. и Красноярский А.С. имели право пользования спорным жилым помещением, в связи с чем в силу положений статьи 7 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» также имели право на участие в его приватизации.

Также, установив, что разрешение органов опеки и попечительства на отказ от участия несовершеннолетних в приватизации получено не было, с учетом разъяснений, данных в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», суды пришли к выводу о недействительности в части договора социального найма жилого помещения от 25 марта 2020 г. и договора приватизации от 30 марта 2020 г. в части невключения в него несовершеннолетних Красноярского М.С. и Красноярского А.С.

Между тем суды не восстановили нарушенные права и законные интересы несовершеннолетних детей, гарантированные статьями 17 (часть 3), 38 (часть 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации.

В обоснование требований Красноярская Т.А. ссылалась на положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу которых, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем 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 путем помимо их воли.

---



социального найма, а также в договор приватизации квартиры, а затем произвел отчуждение квартиры, не получив согласие органа опеки и попечительства на совершение сделки.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела 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>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Азовского городского суда Ростовской области от 19 октября 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 15 февраля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 июля 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

