Судья:

Судебная коллегия:

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Президиума Московского областного суда**

**Президиум Московского областного суда в составе:**

**Председательствующего:**

**Членов президиума:**

при секретаре:

рассмотрел гражданское дело по иску О. к Д., М. о переводе права и обязанностей покупателя, исключении записи о переходе прав из ЕГРП, внесении в ЕГРП записи о государственной регистрации перехода права собственности

по кассационным жалобам М. и представителя Д. – **адвоката Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»** на решение ХХХХХ городского суда Московской области от «дата» и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от «дата».

Заслушав доклад судьи Московского областного суда ХХХХХ, объяснения представителя ответчика Д. – **адвоката Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»**, ответчика М., поддержавших доводы кассационных жалоб,

**УСТАНОВИЛ:**

О. обратилась в суд с иском к Д. и М. о переводе прав и обязанностей покупателя по заключенному между Д. и М. договору купли-продажи ½ доли в праве собственности на жилой дом по адресу: «адрес» и земельного участка площадью 600 кв.м. и о внесении изменений в ЕГРП.

В обоснование своих исковых требований О. ссылалась на то, что имеет право преимущественной покупки указанного недвижимого имущества, поскольку является участником общей долевой собственности. Однако, о продаже доли ее не уведомили, чем нарушили ее права и законные интересы. О сделке она узнала из выписки из ЕГРП только «дата».

Ответчик Д. в судебное заседание не явилась, ее интересы по доверенности представляла **адвокат Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»**, которая возражала против заявленных исковых требований, пояснив, что о продаже долей в жилом доме и земельного участка истец была уведомлена надлежащим образом, однако намерений приобрести указанное недвижимое имущество не выразила. Кроме того, истец пропустила срок на обращение в суд для защиты своего нарушенного права.

Ответчик М. иск не признал, также просил применить последствия пропуска истцом срока на обращение в суд, предусмотренного ст. 250 ГК РФ.

Решением ХХХХХ городского суда Московской области от «дата» иск удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от «дата» решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

В кассационных жалобах М. и Д., в интересах которой кассационная жалоба подана ее представителем **адвокатом Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»**, просят отменить решение ХХХХХ городского суда Московской области от «дата» и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от «дата» и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

«дата» дело было истребовано для изучения из суда первой инстанции и определением судьи Московского областного суда ХХХХХ от «дата» вместе с кассационными жалобами передано для рассмотрения по существу в Президиум Московского областного суда.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, президиум находит доводы обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основанием для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Такие нарушения норм материального права были допущены ХХХХХ городским судом Московской области и судом апелляционной инстанции и выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, жилой дом номер ХХ по адресу: «адрес» находился в общей долевой собственности истца О. и ответчика Д. по ½ доле каждому.

Также по данному адресу О. принадлежит земельный участок площадью 600 кв.м. с кадастровым номером «номер», а Д. – земельный участок площадью 600 кв.м. с кадастровым номером «номер».

ХХХХХ по договору купли-продажи Д. принадлежащие ей на праве общей долевой собственности ½ долю на жилой дом по адресу «адрес» и земельный участок площадью 600 кв.м. с кадастровым номером «номер» продала М. за ХХХХХ рублей.

По акту приема-передачи в тот же день указанные объекты недвижимого имущества были переданы покупателю. В установленном законом порядке стороны осуществили государственную регистрацию перехода права собственности в органах Росреестра.

Перед заключением сделки купли-продажи, «дата» нотариусом города ХХХХХ Московской области Ю. во исполнение ст. 250 ГК РФ в адрес О. как участника общей долевой собственности, было направлено письменное извещение от Д. о предстоящей продаже указанного недвижимого имущества другому лицу за «ХХХХХ» рублей и предложение реализовать право преимущественной покупки (реестровый номер».

Заказное письмо с извещением нотариуса возвращено в адрес нотариуса почтой России «дата» по истечении срока хранения, о чем «дата» нотариус Ю. известила ответчика Д. После этого была заключена сделка купли-продажи недвижимого имущества между ответчиками.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из отсутствия достоверных и достаточных доказательств осведомленности истца О. о намерении продать названное недвижимое имущество и не счел опровергнутыми доводы истца о том, что она узнала о совершенной сделке только «дата».

Рассматривая настоящее гражданское дело по апелляционной жалобе представителя ответчика Д. – **адвоката Коллегии адвокатов Москвы «ЮрПрофи»** и ответчика М., судебная коллегия по гражданским делам с указанными выводами суда первой инстанции согласилась, не усмотрев правовых оснований для отмены судебного постановления, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ.

Между тем, выводы судов первой и апелляционной инстанции основаны на неправильном применении и толковании норм материального права.

В силу ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных [статьей 250](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/b1e54121d0fbe0a69b5e406b28bc8c0f9befc717/#dst101311) настоящего Кодекса.

Как следует из абзаца 1 ст. 250 ГК РФ (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений и на момент разрешения спора судом) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Как следует из п. 2, 3 ст. 250 ГК РФ 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. 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.

По смыслу данных правовых предписаний обязанность продавца по уведомлению других участников долевой собственности о продаже своей доли следует считать исполненной с момента доставки адресату соответствующего сообщения.

Судами обеих инстанций не принято во внимание, что в соответствии со ст. 165.1 ГК 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.

В абзаце третьем пункта 67 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Судом установлено, что извещение нотариуса о преимущественном праве покупки О. возвращено Почтой России с указанием причины возврата «истек срок хранения», было направлено по адресу места жительства истца О. и нарушений порядка оказания почтовых услуг органом почтовой связи не установлено.

Кроме того, при разрешении вопроса о соблюдении истцом срока, установленного п. 3 ст. 250 ГК РФ для предъявления в суд требования о переводе на него прав и обязанностей покупателя, судами не учтены разъяснения пункта 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» о том, что 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. Исковые требования, предъявленные с пропуском указанного срока, удовлетворению не подлежат. В то же время, по заявлению гражданина применительно к правилам ст. 205 ГК РФ этот срок может быть восстановлен судом, если гражданин пропустил его по уважительным причинам.

В своем заявлении о восстановлении указанного срока истец О. не ссылалась на наличие уважительных причин пропуска указанного срока, связанных с личностью истца.

Решение считается 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 (статьи 55, 59-61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии со ст. 390 ГПК РФ суд кассационной инстанции, рассмотрев кассационные жалобу, представление с делом, вправе:

1) оставить постановление суда первой, апелляционной или кассационной инстанции без изменения, кассационные жалобу, представление без удовлетворения;

2) отменить постановление суда первой, апелляционной или кассационной инстанции полностью либо в части и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий суд. При направлении дела на новое рассмотрение суд может указать на необходимость рассмотрения дела в ином составе судей;

3) отменить постановление суда первой, апелляционной или кассационной инстанции полностью либо в части и оставить заявление без рассмотрения либо прекратить производство по делу;

4) оставить в силе одно из принятых по делу судебных постановлений;

5) отменить либо изменить постановление суда первой, апелляционной или кассационной инстанции и принять новое судебное постановление, не передавая дело на новое рассмотрение, если допущена ошибка в применении и (или) толковании норм материального права;

6) оставить кассационные жалобу, представление без рассмотрения по существу при наличии оснований, предусмотренных статьей 379.1 настоящего Кодекса.

Поскольку требованиям закона обжалуемые судебные постановления не соответствуют, они приняты с существенным нарушением норм материального права, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление прав и интересов заявителей кассационной жалобы, в связи с чем судебное решение ХХХХХ городского суда Московской области от «дата» и апелляционное определение судебной коллегии Московского областного суда от «дата» подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст. 390 ГПК РФ, президиум

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение ХХХХХ городского суда Московской области от «дата» и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от «дата» отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий: