



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ17-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Асташова С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Герман Н. В., действующей также в интересах несовершеннолетних Крыжко В. А. и Крыжко Д. А., к Марченко Т. Н., Марченко В. П., Штыровой Н. Ф. о прекращении права пользования жилым помещением и выселении, по встречному иску Марченко Т. Н. к Герман Н. В. о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома и земельного участка

по кассационной жалобе Марченко Т. Н. на решение Буденновского городского суда Ставропольского края от 8 февраля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 11 мая 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав заключение прокурора Власовой Т.А., поддержавшей доводы жалобы,

установила:

Герман Н.В., действующая в своих интересах, а также в интересах своих несовершеннолетних детей Крыжко В.А. и Крыжко Д.А., обратилась в Буденновский городской суд Ставропольского края с иском к Марченко Т.Н., Марченко В.П., Штыровой Н.Ф. о прекращении права пользования жилым помещением, расположенным по адресу: _____,

_____, и о выселении ответчиков из указанного жилого помещения.

Иск обоснован тем, что Герман Н.В., а также Крыжко В.А. и Крыжко Д.А. в лице их законного представителя Герман Н.В. 25 августа 2014 г. приобрели у Марченко Т.Н. в общую долевую собственность недвижимое имущество в виде земельного участка с кадастровым номером _____ площадью _____ кв.м, находящегося по адресу: _____, и расположенного на этом земельном участке жилого дома, площадью 91,6 кв.м, однако ответчики продолжают проживать в данном жилом помещении, выселяться не желают, препятствуют собственникам проживать в принадлежащем им домовладении.

Марченко Т.Н. предъявила встречный иск к Герман Н.В., Крыжко В.А. и Крыжко Д.А. о признании недействительным заключенного между ней и ответчиками договора купли-продажи спорного недвижимого имущества, указывая на то, что она подписала данный договор ввиду стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для нее условиях. На заключение договора она согласилась, поскольку Герман Н.В. встречалась с ее сыном – Марченко В.П., а впоследствии вместе с детьми переехала жить в спорное жилое помещение. На тот период времени у семьи Марченко Т.Н. имелись долги, при этом также требовались деньги на лечение и иные нужды.

Решением Буденновского городского суда Ставропольского края от 8 февраля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 11 мая 2016 г., первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. отказано в передаче кассационной жалобы Марченко Т.Н. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вышеназванных судебных актов.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 4 апреля 2017 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. и кассационная жалоба Марченко Т.Н. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями 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 и процессуального права допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено, что Марченко Т.Н. 25 августа 2014 г. заключила договор купли-продажи принадлежащих ей жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED], согласно которому продала Герман Н.В. и двум её несовершеннолетним детям (по 1/3 доли каждому) указанные домовладение и земельный участок за 420 000 руб. и 4 682 руб., соответственно, с рассрочкой платежа.

Спорное жилое помещение приобретено по цене 415 317 руб. путем безналичного перечисления указанной суммы на счет Марченко Т.Н. средств, полученных по государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, выданного ГУ-Управлением Пенсионного фонда Российской Федерации в г. Шахты 18 декабря 2010 г. (пункт 3 договора).

Согласно справке о состоянии финансовой части лицевого счета лица, имеющего право на дополнительные меры государственной поддержки, выданной ГУ-Управлением Пенсионного фонда Российской Федерации по Буденовскому району Ставропольского края 30 октября 2015 г., денежные средства Герман Н.В., имеющей право на МСК по государственному сертификату [REDACTED] [REDACTED] от 18 декабря 2010 г., перечислены в соответствии с заявлением о распоряжении. Остаток средств МСК по состоянию на 30 октября 2015 г. отсутствует.

Судом также установлено, что ответчики по первоначальному иску зарегистрированы в спорном жилом помещении, продолжают пользоваться им, оплачивают коммунальные услуги.

Марченко Т.Н. просила во встречном иске признать указанную сделку недействительной в силу её кабальности на основании пункта 3 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации Федеральный (в редакции Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Отказывая в удовлетворении встречных исковых требований, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания договора купли-продажи недействительным.

Суд апелляционной инстанции согласился с данным выводом суда первой

инстанции.

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «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, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом реальное обеспечение прав и свобод граждан правосудием (пункт 1 статьи 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, статьи 2, 18 Конституции Российской Федерации) предполагает безусловную обязанность суда исследовать и оценивать все возможные варианты их защиты, поскольку правосудие по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах).

Как разъяснено в пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» если судом кассационной инстанции будет установлено, что судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера (например, судебное постановление в нарушение требований статьи 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), суд учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного постановления (определения).

В соответствии с пунктом 3 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) сделка на крайне невыгодных условиях, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

По смыслу указанной нормы и исходя из положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на лицо, заявившее такое требование, возлагается обязанность доказать наличие совокупности следующих обстоятельств:

- сделка совершена на крайне невыгодных условиях, о чем, в частности, может свидетельствовать отчуждение имущества по цене, которая существенно ниже рыночной;

- вынужденность совершения такой сделки вследствие стечения тяжелых обстоятельств, к каковым могут относиться тяжелое материальное положение продавца, отсутствие денежных средств для жизненноважного лечения себя и близких родственников;

- факт того, что контрагент сделки знал о вышеизложенных обстоятельствах и воспользовался этим.

Суд в соответствии с частями 3 и 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должен оценить относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, а результаты оценки доказательств отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

По настоящему делу Марченко Т.Н. в обоснование крайне невыгодных условий сделки представила отчет об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, в соответствии с которым общая стоимость дома с земельным участком на рынке недвижимости в г. Буденновске составляет 1 740 000 руб. Вместе с тем домовладение продано за 420 000 руб., что в 3 раза дешевле его рыночной стоимости, а цена земельного участка, указанная в договоре в размере 4 682 руб. в 107 раз дешевле рыночной стоимости таких земельных участков.

Суд отверг данное заключение, поскольку оно было составлено по состоянию на январь 2016 года, а не на момент заключения сделки, то есть на август 2014 года.

В то же время суд в нарушение статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не разъяснил Марченко Т.Н. её право ходатайствовать о назначении и проведении соответствующей оценочной экспертизы, без чего не представлялось возможным установить обстоятельство, имеющее существенное значение для правильного разрешения дела.

В обоснование того, что Марченко Т.Н. вынуждена была совершить куплю-продажу жилого помещения, являющегося единственным для нее, её матери и сына, истица по встречному иску указала, что на момент совершения сделки она страдала онкологическим заболеванием, регулярно проходила стационарное лечение и дорогостоящие обследования.

Кроме того в указанный период времени её 89-летняя мать сломала ногу в коленном суставе, не могла самостоятельно себя обслуживать, что требовало значительных денежных средств для ухода за ней.

Её сын был привлечен к уголовной ответственности и признан виновным в совершении преступления, предусмотренного частью 1 статьи 160 Уголовного кодекса Российской Федерации, ему назначено наказание в виде штрафа в размере 40 000 руб., что подтверждается приговором мирового судьи судебного участка № 2 г. Буденновска и Буденновского района от 18 ноября 2014 г.

С учетом вышеизложенных обстоятельств Марченко Т.Н. взяла кредиты в банках, что подтверждается договором займа от 1 ноября 2013 г., кредитными договорами от 30 октября 2013 г. и 17 января 2014 г. Однако в полной мере погашать их она не могла, поскольку постоянный доход её семьи состоял из незначительных пенсий, получаемых ею и её матерью.

В нарушение части 3 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не дали надлежащей оценки указанным доказательствам, их достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Суды не дали оценки также тому обстоятельству, что приобретающая домовладение Герман Н.В., сожительствующая с сыном Марченко Т.Н., заведомо знала о тяжелом материальном положении и нуждаемости в лечении последней и понимала, что стоимость приобретаемого имущества существенно ниже его реальной стоимости.

Одним из оснований для отказа в удовлетворении встречного иска явился пропуск Марченко Т.Н. срока исковой давности: договор купли-продажи был заключен 25 августа 2014 г., государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество осуществлена 11 ноября 2014 г., а с иском о признании сделки недействительной истица обратилась 25 декабря 2015 г.

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона № 100-ФЗ от 7 мая 2013 г.) срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Согласно статье 205 Гражданского кодекса Российской Федерации в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т.п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев - в течение срока давности.

Из материалов дела следует, что Марченко Т.Н. в период между совершением сделки и подачей иска в суд страдала онкологическим заболеванием, неоднократно лечилась, её право на проживание в проданном домовладении не нарушалось до предъявления исковых требований Герман Н.В. о выселении, имевшего место 3 ноября 2015 г.

Суды не дали оценку этим обстоятельствам и не рассмотрели вопрос о восстановлении срока исковой давности для подачи иска Марченко Т.Н.

Указанные нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При этом отмене подлежит судебное постановление не только по встречному иску Марченко Т.Н., но также по первоначальному иску Герман Н.В. к Марченко Т.Н., Марченко В.П., Штыровой Н.Ф. о прекращении права пользования жилым помещением и выселении, поскольку указанные требования не могут быть рассмотрены отдельно друг от друга.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 11 мая 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи