



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ17-197

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 ноября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Власовой Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лукашенко Григория Федоровича к Зубовой Елене Ивановне о признании договора купли-продажи квартиры недействительным, по иску Зубовой Елены Ивановны к Лукашенко Григорию Федоровичу о выселении,

по кассационной жалобе Лукашенко Григория Федоровича на решение Люблинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения Лукашенко Г.Ф. и его представителя – Шкреда В.П., поддержавших доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Власовой Т.А., полагавшей необходимым удовлетворить



Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 16 октября 2017 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2017 г. отменено и кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, принимая во внимание, что иные заинтересованные лица по делу не явились, о дате слушания дела извещены, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

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 права допущены судом при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что Лукашенко Г.Ф. на праве собственности принадлежала однокомнатная квартира [REDACTED] в доме [REDACTED] [REDACTED].

22 сентября 2014 г. между Лукашенко Г.Ф., именуемым «Продавец», и Зубовой Е.И., именуемой «Покупатель», заключён договор купли-продажи вышеуказанной квартиры (л.д. 11).

В силу п. 4 договора по соглашению сторон квартира продается за 1 200 000 руб. Данную сумму «Покупатель» оплатил «Продавцу» при подписании настоящего договора.

23 сентября 2014 г. между Лукашенко Г.Ф. и Зубовой Е.И. составлен акт приёма-передачи квартиры, согласно которому истец передал, а Зубова Е.И. приняла квартиру по указанному выше адресу, денежные средства в размере 1 200 000 руб. получены, переход права собственности зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

3 октября 2014 г. между Зубовой Е.И. (продавец) и Лукашенко Г.Ф. (покупатель) заключён предварительный договор купли-продажи квартиры по указанному выше адресу. Стороны договорились о заключении в будущем не позднее 20 ноября 2014 г. основного договора купли-продажи квартиры за 1 250 000 руб.

Дополнительным соглашением № 01 к предварительному договору купли-продажи квартиры от 3 октября 2014 г. стороны продлили срок

заключения основного договора до 24 ноября 2014 г., а дополнительным соглашением № 02 до 30 ноября 2014 г.

Разрешая требования Лукашенко Г.Ф. и отказывая в их удовлетворении, суды исходили из того, что договор купли-продажи от 22 сентября 2014 г. не может быть признан недействительной сделкой, поскольку заключён в письменной форме, в нём определены все существенные условия, договор прошёл государственную регистрацию.

Кроме того, руководствуясь положениями статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд пришёл к выводу о пропуске Лукашенко Г.Ф. срока исковой давности, что послужило самостоятельным основанием для отказа в иске.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие выводы судебных инстанций сделаны с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

В силу статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с частью 4 статьи 198 данного кодекса в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

Частями 3 и 4 статьи 67 этого же кодекса предусмотрено, что суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан 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.

Согласно постановлению 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 (пункт 2).

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 (пункт 3).

В нарушение приведённых положений норм процессуального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации суд исходил только лишь из формального соблюдения сторонами требований к оформлению сделки и регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за Зубовой Е.И.

Доводам Лукашенко Г.Ф. о том, что вместо договора залога квартиры в обеспечение исполнения им обязательств по договору займа им был подписан договор купли-продажи единственного жилого помещения, принадлежащего ему на праве собственности, стоимость которого многократно превышает цену оспариваемого договора, судебными инстанциями оценка не дана.

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что, по смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Из данного разъяснения следует, что неуказание истцом тех или иных норм материального права, подлежащих применению к приведённым в обоснование иска фактическим обстоятельствам дела, не является препятствием для суда в их применении либо основанием для отказа в их применении.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что если совершение сделки нарушает запрет, установленный пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной (пункты 1 или 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Названные выше положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации не были учтены судом при рассмотрении данного дела, поскольку в силу требований статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации суду надлежало дать оценку действиям ответчика при заключении 3 октября 2014 г. договора купли-продажи жилого помещения за цену, значительно меньше её рыночной, как добросовестным или недобросовестным, оценку заключению позже предварительного договора купли-продажи той же квартиры, доводам Лукашенко Г.Ф. о готовности вернуть денежные средства, но отказе в их принятии и возврате квартиры в его собственность.

Однако этого сделано не было.

Кроме того, суду надлежало правильно определить характер сделки (оспоримая или ничтожная), установить начало течения срока исковой давности и, исходя из этого, определить наличие или отсутствие оснований для вынесения решения об отказе Лукашенко Г.Ф. в иске в соответствии со статьёй 199 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом этого также сделано не было.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Люблинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2017 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Люблинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи