



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 50-КГ17-27

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смоляковой Галины Николаевны, действующей в своих интересах и в интересах недееспособной Сафоновой Венеры Федоровны, к Башировой Елене Сергеевне, Каргаполовой Яне Игоревне о признании договора дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру и договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру недействительными, признании договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, заключенного в форме предварительного договора купли-продажи, состоявшимся,

по встречному иску Башировой Елены Сергеевны к Смоляковой Галине Николаевне, Каргаполовой Яне Игоревне о признании предварительного договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру незаключенным, применении последствий недействительности сделки,

по кассационной жалобе Башировой Елены Сергеевны на решение Ленинского районного суда г. Омска от 6 декабря 2016 г., с учетом определения этого же суда от 22 декабря 2016 г. об исправлении описки, и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 1 марта 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Смолякова Г.Н., действующая в своих интересах и интересах недееспособной Сафоновой В.Ф., обратилась в Ленинский районный суд г. Омска с иском к Башировой Е.С., Каргаполовой Я.И. о признании договора дарения доли в праве общей долевой собственности на квартиру и договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру недействительными, признании договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру, заключенного в форме предварительного договора купли-продажи, состоявшимся.

В обоснование заявленных исковых требований указала, что является опекуном недееспособной Сафоновой В.Ф., [REDACTED] года рождения.

Сафоновой В.Ф., Сафоновой Е.Н. и Каргаполовой Я.И. принадлежало в равных долях на праве общедолевой собственности жилое помещение – квартира, расположенная по адресу: [REDACTED].

11 апреля 2016 г. между Смоляковой Г.Н. и Каргаполовой Я.И. заключен предварительный договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на указанную квартиру, по условиям которого последняя обязалась заключить с истцом, не позднее 30 июня 2016 г., основной договор купли-продажи принадлежащей ей 1/3 доли в квартире по цене 120 000 рублей.

27 мая 2016 г. Каргаполова Я.И. заключила с Башировой Е.С. договор дарения 1/90 доли спорного помещения, затем 28 июня 2016 г. продала ей же оставшуюся долю - 29/90 в данном жилом помещении за 400 000 руб. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, Башировой Е.С. выданы свидетельства о государственной регистрации права на указанную недвижимость.

Полагала, что последовательность, целенаправленность и сроки совершения сделок свидетельствуют о том, что ответчики имели намерение причинить ей вред, поскольку Каргаполова Я.И., подарив Башировой Е.С. принадлежащую ей долю в праве на спорное жилое помещение, лишила ее возможности воспользоваться преимущественным правом покупки. Считает, что ответчики Каргаполова Я.И. и Баширова Е.С. злоупотребили своим правом при совершении сделок, в связи с чем, сделки, заключенные между ответчиками по дарению 1/90 доли спорного помещения и купли-продажи 29/90 доли этого же помещения, являются ничтожными.

Смолякова Г.Н. просила суд признать указанные сделки недействительными, признать недействительными записи о государственной регистрации права на указанную квартиру за Башировой Е.С., признать договор купли-продажи 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру, заключенного между ней и Каргаполовой Я.И. в форме предварительного договора купли-продажи, состоявшимся.

Баширова Е.С. обратилась в суд со встречным иском к Смоляковой Г.Н., Каргаполовой Я.И. о признании предварительного договора купли-продажи от 11 апреля 2016 г. незаключенным. Просила применить последствия недействительности сделки, указывая на ее ничтожность вследствие несоблюдения нотариальной формы.

Решением Ленинского районного суда г. Омска от 6 декабря 2016 г., с учетом определения этого же суда от 22 декабря 2016 г. об исправлении описки, первоначальный иск Смоляковой Г.Н. удовлетворен. Постановлено признать недействительными договор дарения 1/90 доли в праве общей долевой собственности на квартиру № ■, расположенную по адресу: ■, заключенный между Каргаполовой Я.И. и Башировой Е.С., и договор купли-продажи 29/90 долей в праве собственности на указанную квартиру, заключенный между Каргаполовой Я.И., в лице представителя по доверенности Ерыгина В.В., и Башировой Е.С., признать недействительными записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации указанных сделок и перехода права собственности на указанное имущество Башировой Е.С.

Этим же решением признан состоявшимся договор купли-продажи 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру № ■, расположенную по адресу: ■, заключенный 11 апреля 2016 г. между Смоляковой Е.Н. и Каргаполовой Я.И. в форме предварительного договора купли-продажи от 11 апреля 2016 г. За Смоляковой Г.Н. признано право собственности на 1/3 доли в праве общей долевой собственности на указанную квартиру с указанием на последующую регистрацию права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. В удовлетворении встречных исковых требований Башировой Е.С. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 1 марта 2017 г. решение Ленинского районного суда г. Омска от 6 декабря 2016 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Баширова Е.С. просит отменить указанные судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 декабря 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Также судом установлено, что 27 мая 2016 г. Каргаполова Я.И. подарила Башировой Е.С. 1/90 доли в праве общей долевой собственности на спорное жилое помещение (л.д. 43).

Кроме того, в этот же день, 27 мая 2016 г., Каргаполова Я.И. выдала нотариальную доверенность на имя Башировой Е.С., Первушиной Н.Д., Ерыгина В.В. с правом продажи по любому договору всей принадлежащей ей (Каргаполовой Я.И.) доли в вышеуказанной квартире на любых условиях и за любую цену, а также на право представления ее интересов при регистрации договора дарения любой доли в праве собственности на данную квартиру (л.д. 16, 38).

28 июня 2016 г. между Каргаполовой Я.И., в лице представителя Ерыгина В.В., и Башировой Е.С. заключен договор купли-продажи 29/90 долей в указанной квартире за 400 000 руб. (л.д. 15, 75-76).

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области произведена государственная регистрация перехода права собственности долей на недвижимое имущество по указанным сделкам, Башировой Е.С. выданы свидетельства о государственной регистрации права на указанные доли в спорной квартире.

В дальнейшем Баширова Е.С. вселила в квартиру по договору найма постороннее лицо.

Разрешая спор, суд первой инстанции с учетом установленных по делу обстоятельств, исследовав представленные доказательства, руководствуясь законом, подлежащим применению к спорным правоотношениям, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований первоначального иска, установив, что между Смоляковой Г.Н. и Каргаполовой Я.И. фактически заключен договор купли-продажи 1/3 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру в форме предварительного договора, который позволяет определить все существенные условия основного договора.

Отклоняя доводы встречного искового требования Башировой Е.С., суд исходил из того, что действия Каргаполовой Я.И. по передаче Башировой Е.С. сначала в дар 1/90 доли квартиры и последующая продажа ей по договору купли-продажи 29/90 долей спорной недвижимости свидетельствовали о целенаправленном намерении ответчиков лишить иных собственников права преимущественной покупки принадлежащей Каргаполовой Я.И. доли спорного помещения, и пришел к выводу о том, что при заключении оспариваемых сделок было допущено злоупотребление правом, а потому данные сделки являются недействительными (ничтожными) в силу статей 10, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд указал, что договор дарения 1/90 доли в праве собственности на спорную квартиру, заключенный между Каргаполовой Я.И. и Башировой Е.С., является притворной сделкой, поскольку не отвечает

признаку безвозмездности и имел целью приобретение Башировой Е.С. в собственность 1/3 доли в праве собственности на квартиру в обход прав других собственников.

С указанными выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился суд апелляционной инстанции, оставивший указанное решение суда без изменения.

На основании пункта 1 статьи 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

В силу требований статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Из содержания указанных статей следует, что предварительный договор купли-продажи недвижимости, в том числе части квартиры, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Государственной регистрации предварительного договора не требуется.

В случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса (п. п. 1 - 5).

Правилами пункта 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Судом установлено, что заключенный между Смоляковой Т.Н. и Каргаполовой Я.И. 11 апреля 2016 г. договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру содержит все существенные

В соответствии с пунктом 1 статьи 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В целях реализации указанного выше правового принципа абзацем 1 пункта 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена недопустимость осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, а также иного заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения данного запрета суд на основании пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в пункте 1 постановления Пленума от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» добросовестным поведением, является поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений под злоупотреблением правом понимается поведение уполномоченного лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением установленных в статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

Под злоупотреблением субъективным правом следует понимать любые негативные последствия, явившиеся прямым или косвенным результатом осуществления субъективного права.

По своей правовой природе злоупотребление правом - это всегда нарушение требований закона, в связи с чем злоупотребление правом, допущенное при совершении сделок, влечет ничтожность этих сделок, как не соответствующих закону (статьи 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для установления наличия или отсутствия злоупотребления участниками гражданско-правовых отношений своими правами при совершении сделок необходимо исследование и оценка конкретных действий и поведения этих лиц с позиции возможных негативных последствий для

этих отношений, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц.

Следовательно, по делам о признании сделки недействительной по причине злоупотребления правом одной из сторон при ее совершении обстоятельствами, имеющими юридическое значение для правильного разрешения спора и подлежащими установлению, являются наличие или отсутствие цели совершения сделки, отличной от цели, обычно преследуемой при совершении соответствующего вида сделок, наличие или отсутствие действий сторон по сделке, превышающих пределы дозволенного гражданским правом осуществления правомочий, наличие или отсутствие негативных правовых последствий для участников сделки, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц, наличие или отсутствие у сторон по сделке иных обязательств, исполнению которых совершение сделки создает или создаст в будущем препятствия.

При разрешении настоящего спора суд оценил действия ответчиков по первоначальному иску на предмет их добросовестности, применив указанные выше положения закона, и пришел к выводу, что договор дарения 1/90 доли в спорной квартире, заключенный 27 мая 2016 г. между Каргаполовой Я.И. и Башировой Е.С., а также договор купли-продажи 29/90 доли на данное имущество, заключенный 28 июня 2016 г. между Каргаполовой Я.И. в лице представителя Ерыгина В.В. и Башировой Е.С., являются недействительными, поскольку совершены с нарушением закона, а также усматривается недобросовестное поведение с целью ущемления прав иных лиц (злоупотребление правом), в том числе недееспособной Сафоновой В.Ф., со стороны Башировой Е.С. и Каргаполовой Я.И.

При этом суд принял во внимание, что побудительным мотивом вступления Каргаполовой Я.И. в правоотношения с Башировой Е.С. явилось намерение продать 1/3 долю в жилом помещении и выручить денежные средства для погашения долговых обязательств. К Башировой Е.С. Каргаполова Я.И. обратилась по объявлению, размещенному в сети Интернет на сайте о покупке долей недвижимости (протокол с/з от 24 ноября 2016 г. - л.д. 108-112).

Между тем, Башировой Е.С., в том числе, и по роду её деятельности - приобретение и продажа недвижимости, было известно о том, что поскольку одна из собственниц квартиры является недееспособной, для приобретения доли в квартире необходимо согласие не только сосособственников, но и органа опеки и попечительства.

Таким образом, оценив установленные обстоятельства в соответствии с положениями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к правильному выводу о том, что сделки, заключенные между Каргаполовой Я.И. и Башировой Е.С., совершены с нарушением закона и являются недействительными.

Выводы суда мотивированы и соответствуют требованиям закона.

Довод кассационной жалобы о том, что Смоляковой Г.Н. избран ненадлежащий способ защиты своего права основан на неверном толковании норм материального права.

Иные доводы кассационной жалобы не могут быть признаны основанием для отмены обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, поскольку не свидетельствуют о существенном нарушении нижестоящими судами норм материального или процессуального права и направлены на несогласие с выводами суда по обстоятельствам дела.

При рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций правильно определили обстоятельства, имеющие значение для дела, и надлежащим образом применили нормы материального права, в связи с чем обжалуемые постановления следует оставить без изменения.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации **определила:**

решение Ленинского районного суда г. Омска от 6 декабря 2016 г., определение этого же суда от 22 декабря 2016 г. об исправлении описки и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 1 марта 2017 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

