



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ17-291

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.
судей Марьина А.Н., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Репешевской Светланы Алексеевны к Иовдальской Ольге Викторовне, Дьяченко Владимиру Леонидовичу, Ханкоеву Евгению Викторовичу, Вороновой Татьяне Валентиновне о признании договоров купли-продажи земельного участка недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения, по кассационной жалобе Репешевской Светланы Алексеевны на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 25 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Репешевской С.А. – Ермакова Г.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Вороновой Т.В. – Шершневу А.С., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Репешевская С. А. обратилась в суд с иском к Иовдальской О.В., Дьяченко В.Л., Ханкоеву Е.В., Вороновой Т.В. о признании договоров купли-продажи земельного участка недействительными, истребовании имущества из чужого незаконного владения Вороновой Т.В., указав в обоснование иска, что она являлась собственником земельного участка с разрешенным

использованием «для сельскохозяйственного использования» площадью 17 999 кв.м. с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED]

29 апреля 2015 г. она выдала доверенность Дьяченко В.Л. на продажу указанного земельного участка. Впоследствии Дьяченко В. Л. написал расписку о том, что он обязуется отдать Репешевской С.А. денежные средства в размере 7 500 000 рублей.

Дьяченко В.Л., действуя по указанной доверенности от имени истицы, продал 10 июня 2015 г. указанный земельный участок Иовдальской О.В. за 900 000 рублей.

15 декабря 2015 г. Иовдальская О.В. продала земельный участок за эту же цену Ханкоеву Е.В., а 31 марта 2016 г. Ханкоев Е.В. по этой же цене продал его Вороновой Т.В.

Полагая, что договор купли-продажи земельного участка, заключенный от ее имени представителем Дьяченко В.Л. с Иовдальской О.В., является недействительным, так как он заключен на заведомо и значительно невыгодных для нее условиях, поскольку цена, по которой определена стоимость земельного участка, существенно ниже ее рыночной стоимости.

В связи с данными обстоятельствами Репешевская С.А. (с учетом уточнения исковых требований) просила признать договор купли-продажи земельного участка от 10 июня 2015 г. и все последующие сделки по купле-продаже земельного участка, заключенные ответчиками недействительными, а земельный участок истребовать из незаконного владения Вороновой Т.В.

Ответчики и их представители исковые требования не признали, просили отказать в их удовлетворении.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 25 ноября 2016 г. в удовлетворении исковых требований Репешевской С.А. об истребовании имущества из чужого незаконного владения отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Репешевской С.А. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены принятых по делу судебных постановлений.

В связи с поданной 11 октября 2017 г. кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Романовским С.В. 30 ноября 2017 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 7 февраля 2018 г. кассационная жалоба Репешевской С.А. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г.

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 или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущено судом апелляционной инстанции.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении требований Репешевской С.А. об истребовании имущества из чужого незаконного владения, суд первой инстанции исходил из того, что в рамках поручения Репешевской С.А., предусмотренного в доверенности, которая не была отозвана и не признана недействительной, Дьяченко В.Л. был наделен правом заключить от ее имени договор купли-продажи с правом самостоятельного определения всех существенных условий договора, получить денежные средства и передать вышеуказанное имущество в собственность покупателя. Суд пришел к выводу о том, что сделка купли-продажи земельного участка, заключенная поверенным Дьяченко В.Л., полностью соответствует требованиям закона. При заключении оспариваемых договоров купли-продажи все действия сторон были направлены на создание соответствующих именно указанной сделке правовых последствий, которые в результате наступили, в связи с чем оснований для признания их недействительными и применения к сделкам положений статей 166, 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

Соглашаясь с данными выводами суда и оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции привел суждение о том, что истицей не представлено доказательств о том, что цена спорного земельного участка при его продаже была существенно занижена. Покупатели спорного земельного участка Ханкоев Е.В. и Воронова Т.В. являются добросовестными приобретателями данного недвижимого имущества, так как обременений на него при совершении сделок наложено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с определением суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

В обоснование требований о недействительности совершенных с принадлежащим ей земельным участком Репешевская С.А. указывала, что продажа поверенным Дьяченко В.Л. земельного участка за 900 000 рублей совершена в ущерб ее интересам, так как в действительности данный земельный участок стоит в несколько раз дороже, и об этом не могли не знать покупатели при заключении сделок.

В силу требований части 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, оказывает лицам, участвующим в деле, содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законодательства при рассмотрении и разрешении гражданских дел.

Частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

В соответствии с частью 1 статьи 57 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательства предоставляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

Согласно частям 1-4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие

доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. 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.

В обоснование наличия ущерба её интересам Репешевская С.А. сослалась на то, что действительная цена спорного земельного участка была заведомо занижена при заключении оспариваемых сделок, в связи с чем были представлены в суд расписка Дьяченко В.Л., в которой он обязался отдать ей 7 500 000 рублей, и справка Государственного унитарного предприятия Краснодарского края «Крайтехинвентаризация - краевое БТИ» от 22 ноября 2016 г. о том, что среднерыночная стоимость спорного недвижимого имущества составляет 11 000 000 рублей.

Однако в нарушение статей 67, 71, 195-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом первой инстанции не дана оценка приведенным доказательствам, доводы истицы о заведомом и существенном снижении цены земельного участка при заключении оспариваемых сделок купли-продажи и причинении ей явного ущерба не исследованы.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

В части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 23 «О судебном решении» от 19 декабря 2003 г. 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).

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 (статьи 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда,

когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 Постановления).

Указанные требования процессуального закона судом первой инстанции выполнены не были.

Проверяя законность решения нижестоящего суда, суд апелляционной инстанции указанное существенное процессуальное нарушение, допущенное судом первой инстанции, оставил без внимания.

Более того, соглашаясь с выводами суда, судебная коллегия Краснодарского краевого суда указала, что стороной истца не представлено доказательств в обоснование своих доводов о том, что цена земельного участка существенно занижена, оставив без оценки доказательства о цене земельного участка.

В соответствии с частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Как разъяснено в пункте 5 части 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении», заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом.

Согласно частям 1-2 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Суд апелляционной инстанции в интересах законности вправе проверить решение суда первой инстанции в полном объеме.

Представителем Репешевской С.А. в исковом заявлении и уточненном исковом заявлении заявлены требования о признании договоров купли-продажи земельного участка недействительными и истребовании имущества из чужого незаконного владения.

Мотивировочная часть решения суда содержит выводы по заявленным истцом требованиям о признании договоров купли-продажи земельного участка недействительными. Вместе с тем резолютивная часть решения суда первой инстанции не содержит решения по указанному требованию.

Согласно резолютивной части решения суда первой инстанции истцу отказано в удовлетворении требования об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

При этом, мотивировочная часть решения суда не содержит выводов касательно доводов истца, представленных в обоснование данного требования, и возражения ответчиков относительно данных доводов.

Оставляя решение суда первой инстанции без изменения, суд апелляционной инстанции указал, что ответчики Ханкоев Е.В. и Воронова Т.В. являются добросовестными приобретателями.

Вместе с тем, обстоятельства добросовестности приобретения указанными ответчиками земельного участка, имеющие значение для

разрешения требования истца об истребовании имущества из чужого незаконного владения судом первой инстанции не устанавливались и не оценивались.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного Кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенное при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций нарушение норм материального права является существенным, в связи с чем решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 25 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г. нельзя признать законными, и по изложенным основаниям они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 25 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 11 апреля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

