



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ18-41

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 декабря 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 дело по иску Аур Марии Владимировны к Кучеренко Марии Владимировне, Кучеренко Максиму Алексеевичу, Кучеренко Ярославу Алексеевичу о признании прекратившими право пользования жилым помещением и выселении, по встречному иску Кучеренко Марии Владимировны к Аур Марии Владимировне о признании недействительным договора купли-продажи и применении последствий недействительности сделки по кассационной жалобе Кучеренко Марии Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 17 апреля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя отдела МВД России по Кочубеевскому району Ставропольского края Курсаева А.В., поддержавшего доводы жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., просившую жалобу удовлетворить, судебные постановления отменить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Аур М.В. обратилась в суд с иском к Кучеренко М.В. о выселении из жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED]

Исковые требования мотивированы тем, что истец является собственником указанного жилого помещения на основании заключённого с ответчиком 9 декабря 2014 г. договора купли-продажи. Ответчик, продав ей

квартиру, продолжает в ней проживать, нарушая права истца – собственника жилого помещения.

В процессе рассмотрения дела Аур М.В. искивые требования дополнила, предъявив их к Кучеренко М.В. и её несовершеннолетним детям Кучеренко М.А., [REDACTED] г. рождения, и Кучеренко Я.А., [REDACTED] г. рождения, просила признать ответчиков прекратившими право пользования четырёхкомнатной квартирой № [REDACTED], расположенной в д. [REDACTED] края, и выселить их из этого жилого помещения.

Кучеренко М.В. обратилась со встречным иском к Аур М.В. о признании недействительным договора купли-продажи жилого помещения от 9 декабря 2014 г., заключённого между ней и Аур М.В., и применении последствий недействительности сделки: прекращении права собственности Аур М.В. на указанное жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, восстановлении права собственности Кучеренко М.В. на спорные объекты недвижимости.

В обоснование встречных искивых требований Кучеренко М.В. сослалась на положения п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации. В искомом заявлении и письменных объяснениях указала, что в декабре 2014 г. от Аур М.В. и её супруга Аура П.В. получила в заём денежные средства в размере 750 000 руб., в обеспечение возврата которых был подписан договор купли-продажи квартиры и земельного участка от 9 декабря 2014 г. Таким образом, как полагала Кучеренко М.В., договор купли-продажи от 9 декабря 2014 г. прикрывал иную сделку – заём денежных средств с залогом недвижимого имущества. После оплаты займа ей должно быть возвращено право собственности на домовладение, в связи с чем сторонами составлен и подписан предварительный договор купли-продажи тех же объектов от 9 декабря 2014 г., продавцом по данному договору выступала Аур М.В., в нём была указана окончательная сумма возвращаемого долга, определённая исходя из согласованных сторонами условий оплаты за пользование заёмной суммой. Ключи от квартиры Аур М.В. не передавались, фактически в жилое помещение Аур М.В. не вселялась и иным образом им не пользовалась. Кучеренко М.В. и её дети весь период после заключения договора проживали в квартире, она несла бремя содержания дома и земельного участка.

К участию в деле также привлечены отдел образования администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края, отдел МВД России по Кочубеевскому району Ставропольского края.

Аур М.В. возражала против удовлетворения встречного иска, заявила о применении срока искивой давности. Указала, что с момента заключения оспариваемой Кучеренко М.В. сделки прошло более двух лет, истцом по встречному иску пропущен срок, установленный п. 2 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Кочубеевского районного суда Ставропольского края от 22 декабря 2017 г. отказано в удовлетворении исковых требований Аур М.В. к Кучеренко М.В., Кучеренко М.А., Кучеренко Я.А. о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении и снятии с регистрационного учёта. Встречные иски Кучеренко М.В. удовлетворены: признан недействительным договор купли-продажи четырёхкомнатной квартиры с земельным участком, находящихся по адресу:

\_\_\_\_\_, применены последствия недействительности сделки: прекращено право собственности Аур М.В. на квартиру и земельный участок, расположенные по вышеуказанному адресу; восстановлено право собственности Кучеренко М.В. на данную квартиру и земельный участок; с Кучеренко М.В. в пользу Аур М.В. взыскана денежная сумма в размере 1 200 000 руб.

Апелляционным определением Ставропольского краевого суда от 17 апреля 2018 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение об удовлетворении первоначального иска и отказе в удовлетворении встречных исковых требований. Кучеренко М.В., Кучеренко М.А., Кучеренко Я.А. признаны прекратившими право пользования жилым помещением – четырёхкомнатной квартирой № \_\_\_\_\_ в д. \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_ края. Кучеренко М.В., Кучеренко М.А., Кучеренко Я.А. выселены из указанного жилого помещения.

Кучеренко М.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены принятого апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 7 ноября 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 процессуального и материального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что на основании договора купли-продажи от 20 марта 2014 г. Кучеренко М.В. стала собственником четырёхкомнатной квартиры общей площадью 161,1 м<sup>2</sup> с кадастровым номером [REDACTED] и земельного участка общей площадью 1 696 м<sup>2</sup> с кадастровым номером [REDACTED], назначение: земли населённых пунктов – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенных по адресу: [REDACTED]. В соответствии с условиями договора купли-продажи Кучеренко М.В. уплатила за приобретаемые объекты недвижимости 6 000 000 руб.

9 декабря 2014 г. между Кучеренко М.В. и Аур М.В. заключён договор купли-продажи вышеуказанных квартиры и земельного участка. Договором предусмотрено, что стороны оценивают квартиру и земельный участок в 1 000 000 руб. и подтверждают проведение расчёта до подписания договора.

На основании названного договора Аур М.В. стала собственником указанных в договоре объектов недвижимости, право собственности зарегистрировано 18 декабря 2014 г.

В день заключения договора купли-продажи 9 декабря 2014 г. Кучеренко М.В. и Аур М.В. заключили также предварительный договор купли-продажи тех же объектов недвижимости, по условиям которого Аур М.В. обязуется в будущем продать, а Кучеренко М.В. – купить те же объекты за 1 200 000 руб. в срок до 9 июня 2015 г.

Отказывая Аур М.В. в удовлетворении требований к Кучеренко М.В. и её несовершеннолетним детям Кучеренко М.А. и Кучеренко Я.А. о признании их прекратившими право пользования жилым помещением и их выселении и удовлетворяя встречные иски Кучеренко М.В. о признании договора купли-продажи квартиры и земельного участка от 9 декабря 2014 г. недействительным, прекращении права собственности Аур М.В. и восстановлении права собственности Кучеренко М.В. на указанное недвижимое имущество, суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи между Кучеренко М.В. и Аур М.В. заключён без намерения создать соответствующие такому договору правовые последствия, прикрывал возникшие между сторонами правоотношения по договору займа с залогом недвижимого имущества, согласно которому Аур М.В. передала в долг Кучеренко М.В. денежные средства, а Кучеренко М.В. обязалась возвратить денежные средства с учётом процентов за пользование займом в общем размере 1 200 000 руб.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции не согласился и, отменяя решение суда первой инстанции, указал, что Кучеренко М.В. не представила доказательств заключения с Аур М.В.

договора займа, при этом сторонами согласованы все условия договора купли-продажи.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Согласно п. 1 ст. 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Как предусмотрено п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст. 130).

Согласно ст. 456 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, предусмотренный договором купли-продажи (п. 1). Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, продавец обязан одновременно с передачей вещи передать покупателю её принадлежности, а также относящиеся к ней документы (технический паспорт, сертификат качества, инструкцию по эксплуатации и т.п.), предусмотренные законом, иными правовыми актами или договором (п. 2).

Передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В силу п. 1 ст. 807 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору займа одна сторона (займодавец) передает или обязуется передать в собственность другой стороне (заёмщику) деньги, вещи, определённые родовыми признаками, или ценные бумаги, а заёмщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество полученных им вещей того же рода и качества либо таких же ценных бумаг. Если займодавцем в договоре займа является гражданин, договор считается

заключённым с момента передачи суммы займа или другого предмета договора займа заёмщику или указанному им лицу.

В соответствии со ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (ч. 1). Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон (ч. 2).

Согласно ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что 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 (ч. 1 ст. 1, ч. 3 ст. 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 (ст. 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Рассматривая дело, суд должен установить закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и правоотношения сторон, определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести данные обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались (ч. 2 ст. 56, ст. 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 1 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 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», при рассмотрении кассационных жалобы, представления с делом суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими, а также исследовать новые доказательства (ч. 2 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Вместе с тем, 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 ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), суд учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного постановления (определения).

При толковании заключённого между Кучеренко М.В. и Аур М.В. 9 декабря 2014 г. договора купли-продажи объектов недвижимости суд апелляционной инстанции исходил из буквального содержания содержащихся в нём слов и выражений и пришёл к выводу о том, что представленными по делу доказательствами подтверждено наличие воли сторон на заключение договора купли-продажи недвижимого имущества с наступлением соответствующих правовых последствий.

При этом взаимоотношения сторон в период заключения и последующего исполнения сделки, их переписка, иные заключенные ими соглашения, в том числе подписанный сторонами предварительный договор купли-продажи, предусматривающий возврат проданных объектов в собственность Кучеренко М.В. после уплаты денежных средств, факт оставления имущества после заключения договора у Кучеренко М.В., оценку со стороны суда апелляционной инстанции в нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получили.

Отвергая доводы истца по встречному иску Кучеренко М.В. о заключении сторонами договора займа, судебная коллегия сослалась на несогласованность сторонами условия о размере процентов.

Вместе с тем п. 2 ст. 809 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность установления процентов по договору займа разными способами, а п. 1 той же статьи определяет правила исчисления процентов, если они вообще не определены договором займа.

Таким образом, само по себе отсутствие в договоре размера процентов не исключает возможность возникновения между сторонами заёмных правоотношений.

Отвергая доводы Кучеренко М.В. о намерении сторон заключить договор займа, суд апелляционной инстанции сослался на отсутствие подписанного сторонами письменного документа, включающего условия о передаче денег займодавцем и их возврате заёмщиком.

При этом судебной коллегией не учтено, что п. 2 ст. 434 Гражданского кодекса Российской Федерации признаёт соблюдением письменной формы договора не только составление одного документа, подписанного сторонами, а также обмен письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

В случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, договор в письменной форме может быть заключён только путём составления одного документа, подписанного сторонами договора (п. 4 ст. 434 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, содержание договора, на заключение которого была направлена реальная воля сторон, с учётом приведенных норм материального права должно быть установлено не только из положений одного оспариваемого договора купли-продажи, но из оценки в совокупности иных составленных сторонами документов.

Кроме того, в обоснование своих выводов о действительности заключённого между сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества суд апелляционной инстанции сослался на расписку от 11 июня 2016 г. о получении Кучеренко М.В. 2 000 000 руб. в счёт продажи вышеназванной квартиры.

Данная расписка не была представлена Аур М.В. в суд первой инстанции.

Согласно абз. 2 ч. 1 ст. 327<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции оценивает имеющиеся в деле, а также дополнительно представленные доказательства. Дополнительные доказательства принимаются судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, и суд признает эти причины уважительными. О принятии новых доказательств суд апелляционной инстанции выносит определение.

С учётом предусмотренного ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации принципа состязательности сторон и положений ч. 1 ст. 56 указанного Кодекса обязанность доказать наличие обстоятельств, препятствовавших лицу, ссылающемуся на дополнительные



(новые) доказательства, представить их в суд первой инстанции, возлагается на это лицо.

Вопрос о необходимости представления расписки от 11 июня 2016 г. о получении Кучеренко М.В. 2 000 000 руб. обсуждался в суде первой инстанции, поскольку на эту расписку в суде ссылалась сторона истца, а свидетель Аур П.В. (супруг истца) подтверждал её наличие. Стороне истца была разъяснена обязанность доказывания этого обстоятельства и предоставления указанной расписки.

Уважительных причин, препятствовавших представлению расписки в суд первой инстанции, представителем Аур М.В. в суде апелляционной инстанции не указано и доказательств наличия таких причин не представлено. Тем не менее, расписка была принята судом апелляционной инстанции в качестве дополнительного (нового) доказательства и положена в основу выводов по делу. При этом определение суда апелляционной инстанции о принятии дополнительного (нового) доказательства в нарушение требований п. 5 ч. 1 ст. 225, абз. 2 ч. 1 ст. 327<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не мотивировано.

Кроме того, оценивая расписку от 11 июня 2016 г., суд апелляционной инстанции ограничился исследованием только первой части расписки, в которой указано о получении Кучеренко М.В. от Аур М.В. денежной суммы в размере 2 000 000 руб. в счёт продажи квартиры, но не дал оценки второй части расписки с обязательством Кучеренко М.В. о выплате суммы, не согласующимся с содержанием договора купли-продажи, чем нарушил закреплённое в ч. 1 ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правило о полной и всесторонней оценке доказательств.

Таким образом, при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции были существенно нарушены нормы материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов участвующих в деле лиц.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить апелляционное определение и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции для проверки и оценки фактических обстоятельств дела и их юридической квалификации в пределах доводов апелляционной жалобы в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

На основании изложенного и 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 17 апреля 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

