



июля 2015 г. поехала в Росреестр, где Антоньян А.А. познакомила ее с Рогулиной Ю.А., представляющей интересы Ожегова С.В. В Росреестре Пальчун М.Н. подписала все документы, переданные ей Рогулиной Ю.А. и Антоньян А.А. Несмотря на то, что одним из переданных истцу на подпись документов был договор купли-продажи квартиры, Рогулина Ю.А. и Антоньян А.А. разъяснили ей, что это формальная сделка, поскольку свидетельство о праве собственности на квартиру остается у нее. Кроме того, Антоньян А.А. обещала передать истцу в качестве гарантии принадлежащий ей автомобиль стоимостью 2 000 000 руб. Намерения продать квартиру Пальчун М.Н. не имела, денег в счет стоимости квартиры не получала. Подписывая документы истец была уверена, что оформляет договор займа под залог квартиры. В тот же день Антоньян А.А. передала истцу 50 000 руб. и оформила в офисе ООО «Партнер Плюс» договор залога принадлежащего ей автомобиля. Спустя две недели с Пальчун М.Н. стали требовать в счет уплаты процентов по займу 240 000 руб., в противном случае квартира будет продана, поскольку собственником квартиры после подписания 16 июля 2015 г. договора купли-продажи Пальчун М.Н. уже не является. В дальнейшем с целью погашения займа Пальчун М.Н. передала Рогулиной Ю.А. 240 000 руб. Поскольку намерения продать квартиру истец не имела, денег за ее продажу не получала, продолжала проживать в квартире, оплачивая все коммунальные платежи за нее, Пальчун М.Н. просила суд признать заключенный договор купли-продажи притворным, прикрывающим сделку по займу денежных средств с залогом недвижимости и восстановить ее право собственности на спорную квартиру, истребовав ее из владения Кузнецова Н.Г., которому квартира была продана Ожеговым С.В.

Решением Советского районного суда г. Красноярск от 15 июня 2017 г. иск удовлетворен, признаны недействительными договоры купли-продажи квартиры между Пальчун М.Н. и Ожеговым С.В., а также между Ожеговым С.В. и Кузнецовым Н.Г. Право собственности Кузнецова Н.Г. на квартиру прекращено и признано право собственности на нее за Пальчун М.Н.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30 мая 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кузнецов Н.Г. ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Кликушина А.А. 26 ноября 2018 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 марта 2019 г. кассационная жалоба с делом передана 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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, 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 права были допущены судами первой и апелляционной инстанций по настоящему делу.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Пальчун М.Н. на основании свидетельства о праве на наследство от 9 ноября 1999 г. являлась собственником жилого помещения по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 107), в которой постоянно проживала с сыном Зубковым Я.М.

16 июля 2015 г. между Пальчун М.Н. (продавец) и Ожеговым С.В. (покупатель) в лице его представителя по доверенности Рогулиной Ю.А. заключен договор купли-продажи квартиры по указанному выше адресу с указанием продажной цены 1 000 000 руб. В соответствии с п. 3 договора купли-продажи денежные средства переданы продавцу покупателем до подписания договора в полном объеме (т. 1, л.д. 11).

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним договор зарегистрирован 21 июля 2015 г. (т. 1, л.д. 143).

Также в материалах дела имеется договор от 16 июля 2015 г., поименованный договором займа, подписанный Пальчун М.Н. и Антоньян А.А., из статей 1 и 2 которого следует, что предметом договора является передача залогодателем (Антоньян А.А.) залогодержателю (Пальчун М.Н.) в залог автомобиля Мерседес Е 200, оцененного в 1 000 000 руб., в обеспечение беспроцентного займа в сумме 1 000 000 руб. на срок до 30 июля 2015 г. В статье 3 данного договора и в последующих его статьях указан иной предмет залога – жилое помещение (т. 1, л.д. 12).

18 апреля 2016 г. Ожегов С.В., действуя через своего представителя Рогулину Ю.А., по договору купли-продажи передал спорную квартиру в собственность Кузнецова Н.Г. по той же цене 1 000 000 руб. (т. 1, л.д. 52).

Договор купли-продажи зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 апреля 2016 г. (т. 1, л.д. 146).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования Пальчун М.Н., суд,

сославшись на положения статей 166, 167, 168, 170, 179, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходил из того, что Пальчун М.Н. не имела намерения отчуждать принадлежащую ей квартиру, ее воля была направлена на получение займа в размере 100 000 руб. под залог квартиры; истец утратила титул собственника спорного объекта недвижимости при пороке воли, вследствие обмана со стороны третьего лица Антоньян А.А. После заключения договора купли-продажи квартиры Пальчун М.Н. продолжает проживать в ней, оплачивая жилое помещение и коммунальные платежи.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судебных инстанций нельзя согласиться ввиду следующего.

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

В пунктах 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 (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ). 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.

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 (часть 2 статьи 56, статья 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 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 применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Между тем, судом вышеприведенные требования закона и разъяснения по их применению выполнены не были.

Согласно пункту 2 статьи 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.

В пункте 87 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 в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно. К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 2 статьи 170 ГК РФ). Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила. Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным ГК РФ или специальными законами.

Пункт 88 этого же постановления Пленума разъясняет, что, применяя правила о притворных сделках, следует учитывать, что для прикрытия сделки может быть совершена не только одна, но и несколько сделок. В таком случае прикрывающие сделки являются ничтожными, а к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 2 статьи 170 ГК РФ).

Из содержания указанной нормы и разъяснений Пленума следует, что для признания прикрывающей сделки недействительной в связи с ее притворностью суду необходимо установить, что действительная воля всех сторон сделки была направлена на заключение иной (прикрываемой) сделки.

Обращаясь в суд с иском, Пальчун М.Н. просила признать заключенный ею договор купли-продажи притворным, прикрывающим сделку по займу денежных средств с залогом недвижимости и восстановить ее право собственности на спорную квартиру, истребовав ее из владения Кузнецова Н.Г., которому квартира была передана в собственность Ожеговым С.В. по договору купли-продажи.

Таким образом по данному делу юридически значимым обстоятельством являлось выяснение судом вопроса о том, была ли воля всех участников сделок (Пальчун М.Н., Ожегова С.В. и его представителя Рогулиной Ю.А., а также Антоньян А.А.) направлена на достижение одних правовых последствий.

Однако данное обстоятельство оставлено судом без исследования и правовой оценки суда не получило.

Каких-либо сведений о том, что воля всех сторон заключенных сделок была направлена на достижение одних правовых последствий (заключение договора займа с залогом квартиры), материалы дела не содержат.

Приходя к выводу о притворности договора купли-продажи квартиры от 16 июля 2015 г., заключенного между Пальчун М.Н. и Ожеговым С.В., суд исходил из того, что действительная воля Пальчун М.Н. была направлена на заключение договора займа с Антоньян А.А. с залогом принадлежащего ей недвижимого имущества.

При этом суд сослался на утверждения Пальчун М.Н., а также пояснения представителя ответчика Антоньян А.А., данных в судебном заседании суда первой инстанции, тогда как мнение других сторон сделок (Ожегова С.В. и его представителя Рогулиной Ю.А.) судом первой инстанции не выяснялось. Между тем в суде апелляционной инстанции Рогулина Ю.А. ссылаясь на то, что ее воля была направлена исключительно на заключение договора купли-продажи квартиры (т.2, л.д. 271).

Более того, ни судом первой, ни судом апелляционной инстанций не учтено, что признание договора притворной сделкой не влечет таких последствий как реституция, поскольку законом в отношении притворных сделок предусмотрены иные последствия - применение к сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемой сделке), относящихся к ней правил, с учетом существа и содержания такой прикрываемой сделки.

Таким образом вывод суда о притворности оспариваемой сделки является неправомерным.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего. Обманом считается также намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане (абзац третий данного пункта).

В пункте 99 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 сделка под влиянием обмана, совершенного как стороной такой сделки, так и третьим лицом, может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего (пункт 2 статьи 179 ГК РФ). Обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота (пункт 2 статьи 179 ГК РФ). Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман. Сделка, совершенная под влиянием обмана потерпевшего третьим лицом, может быть признана недействительной по иску потерпевшего при условии, что другая сторона либо лицо, к которому обращена односторонняя сделка, знали или должны были знать об обмане. Считается, в частности, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки.

При разрешении спора суд в обоснование своего вывода об удовлетворении исковых требований Пальчун М.Н. о признании сделок купли-продажи недействительными сослался как на положения пункта 2 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации (сделка, совершенная под влиянием обмана), так и пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (притворная сделка).

Между тем, суд не учел, что по действующему законодательству возможность признания заключенной сделки одновременно как притворной, так и совершенной под влиянием обмана, отсутствует, поскольку при заключении притворной сделки все стороны сделки осознают, на достижение каких правовых последствий она направлена, тогда как при заключении сделки под влиянием обмана одна из сторон сделки (потерпевший) был обманут другой стороной, либо третьим лицом.

Рассматривая спор, суд указал, что при совершении сделки купли-продажи принадлежащей истцу квартиры, Пальчун М.Н. была обманута третьим лицом Антоньян А.А. (вместо договора займа с залогом спорной квартиры был заключен договор купли-продажи с Ожеговым С.В. в лице Рогулиной О.А.).

Однако сведений о том, что другая сторона сделки (Ожегов С.В. или его доверенное лицо Рогулина Ю.А.) знала или должна была знать об обмане, в материалах дела не имеется, суждения суда по данному вопросу отсутствуют.

При таких обстоятельствах вывод суда о признании недействительным договора купли-продажи между Пальчун М.Н. и Ожеговым С.В., как совершенного под влиянием обмана, а также последующее прекращение судом права собственности Кузнецова Н.Г. на спорную квартиру с признанием права собственности на нее за истцом нельзя признать правильными.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Кузнецова Н.Г., в связи с чем решение Советского районного суда г. Красноярск от 15 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30 мая 2018 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

**определила:**

решение Советского районного суда г. Красноярск от 15 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 30 мая 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи