



09RS0001-01-2019-003219-09

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 30-КГ21-2-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 сентября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Егизова Романа Ханapieвича к Хубиевой Нурсият Кеккезовне, Хубиеву Альберту Магометовичу, Управлению по имущественным отношениям мэрии муниципального образования г. Черкесска Карачаево-Черкесской Республики о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества и применении последствий недействительности сделок

по кассационной жалобе Хубиевой Н.К. на решение Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 30 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 15 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Хубиевой Н.К. по доверенности Кубановой З.Б., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя Егизова Р.Х. по доверенности Шарифова М.Ш., представителя Егизовой Ф.А. по доверенности Чагарова Т.С.-А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Егизов Р.Х. обратился в суд с иском Хубиевой Н.К., Хубиеву А.М., Управлению по имущественным отношениям мэрии муниципального образования г. Черкесска Карачаево-Черкесской Республики о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества и применении последствий недействительности сделок.

В обоснование требований указал на то, что на основании договора купли-продажи от 26 сентября 2002 г. стал собственником административного здания площадью 973 кв.м и склада площадью 154,2 кв.м, расположенных на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], площадью 3 624 кв.м, по адресу: [REDACTED]. В соответствии с разрешением на реконструкцию от 10 июля 2006 г. истец переоборудовал здание склада под жилой дом, 21 июня 2008 г. получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Вследствие улучшений, произведенных им в административном здании, площадь объекта составила 1023,7 кв.м, в реконструкцию вложены значительные заемные денежные средства. Поскольку истец и его семья в жилом доме не проживали, по просьбе родственников туда была вселена Хубиева Н.К., проживавшая в ауле Учкулан Карачаевского района. В начале 2010 года кредиторы стали требовать возврата заемных денежных средств. Во избежание потери недвижимости по договоренности с Хубиевой Н.К. истец заключил с ней фиктивно, без цели передачи в собственность ответчику имущества, договор купли-продажи жилого дома, гаража, склада и административного здания по цене 990 000 руб., не соответствующей действительной стоимости этого имущества. Стороны договорились о расторжении договора купли-продажи по первому требованию истца. Поскольку истец продолжал пользоваться имуществом, необходимости в переоформлении объектов не возникало, однако позднее он узнал, что Хубиева Н.К. заключила договор купли-продажи земельного участка от 11 мая 2011 г. и имущество возвращать не собирается. Просил признать сделки недействительными и применить последствия

недействительности сделок в виде возвращения сторон в первоначальное положение.

Решением Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 30 декабря 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 15 июля 2020 г., иск Егизова Р.Х. удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2021 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 мая 2021 г. заявителю восстановлен пропущенный процессуальный срок, установленный статьей 390³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 30 августа 2021 г. кассационная жалоба передана 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 для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 материального и процессуального права были допущены судами.

Как усматривается из материалов дела, административное здание (литера «А»), площадью 973,8 кв.м, проходная (литера «Б»), площадью 6,9 кв.м, гараж (литера «Г»), площадью 86,1 кв.м, гараж (литера «Д»), площадью 121,5 кв.м, склад (литера «Ж»), площадью 329,2 кв.м, склад (литера «Ж1»), площадью 154,2 кв.м, навес, ворота и забор, расположенные по адресу: г. [REDACTED], приобретены истцом по договору купли-

продажи от 26 сентября 2002 г., заключенному с негосударственной автономной некоммерческой образовательной организацией «Московский открытый социальный университет», по цене 150 000 руб.

На основании разрешения на реконструкцию от 10 июля 2006 г. № 154-06, выданного мэрией г.Черкесска, истец переоборудовал здание склада (литера «Ж1») в жилой дом, получив разрешение мэрии г.Черкесска от 21 июля 2008 г. № 338-рв на ввод объекта в эксплуатацию. Кроме того, истец произвел другие работы по изменению состава объектов и улучшению состояния административного здания, вследствие чего площадь этого объекта была увеличена до 1023,7 кв.м.

Площадь земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором располагались принадлежащие истцу объекты недвижимости, составляла 3 624 кв.м. Этот земельный участок был предоставлен истцу в аренду по договору аренды земельного участка от 18 декабря 2003 г. № 5999, заключенному истцом с администрацией г.Черкесска, а затем - по договору аренды земельного участка от 10 февраля 2010 г. № 26, заключенному истцом с Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики.

По договору купли-продажи от 03 сентября 2010 г. Егизов Р.Х. продал принадлежавшие ему жилой дом, гаражи, склад и административное здание, расположенные по адресу: [REDACTED], Хубиевой Н.К., от имени которой договор подписан Хубиевым А.М. по доверенности от 20 апреля 2010 г.

Данный договор купли-продажи и права собственности Хубиевой Н.К. на указанные в договоре объекты недвижимости зарегистрированы Управлением Росреестра по Карачаево-Черкесской Республике 01 октября 2010 г.

По договору купли-продажи находящегося в государственной собственности земельного участка от 11 мая 2011 г. № 215, заключенному с Министерством имущественных и земельных отношений Карачаево-Черкесской Республики, земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], площадью 3 624 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED], продан Хубиевой Н.К., представителем которой являлся Хубиев А.М.

Разрешая спор, суд исходил из того, что ответчиками и третьими лицами не доказан ни факт передачи истцу денег в указанной в договоре сумме - 990 000 руб., ни тот факт, что Хубиева Н.К. и ее супруг Хубиев М.Х. располагали данной суммой; доводы ответчиков о том, что произведенная покупателем оплата подтверждается договором купли-продажи от 03 октября 2010 г., являются несостоятельными, поскольку данный договор является ничтожным целиком, со всеми его условиями.

Судом указано, что исполнения оспоренного истцом договора купли-продажи от 03 октября 2010 г. не было, фактическая передача указанного в этом договоре недвижимого имущества покупателю не производилась, оплата имущества покупателем не произведена, предмет сделки в фактическое владение и пользование покупателя в связи с заключением договора не поступал, Хубиева Н.К. бремя содержания этого имущества с момента его оформления в свою собственность не несла, продолжая оплачивать только коммунальные услуги в связи с проживанием в жилом доме, в который она была вселена со своим мужем в 2008 году вне связи с предстоящим оформлением мнимой сделки. Сам факт признания оспоренного истцом договора мнимой сделкой означает, что этот договор сторонами фактически не исполнен, заключен лишь для вида, фиктивно. Поскольку исполнения этого договора не было, суд пришел к выводу о том, что течение срока исковой давности, предусмотренного пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начиналось, в связи с чем данный срок не истек.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводом суда первой инстанции и его правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

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

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 (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.

По общему правилу, установленному в части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В силу пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации мнимой является сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

Исходя из смысла приведенной нормы для признания сделки мнимой необходимо установить, что на момент совершения сделки все ее стороны не намеревались создать соответствующие условиям этой сделки правовые последствия.

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами первой и апелляционной инстанций выполнены не были.

Не были устранены указанные нарушения закона и судом кассационной инстанции.

Суды при рассмотрении данного дела посчитали установленным, что на момент заключения договора купли-продажи у Егизова Р.Х. отсутствовали намерения создать соответствующие этой сделке правовые последствия.

Однако в нарушение приведенных выше правовых норм суды не дали какой-либо оценки вопросу о наличии или об отсутствии указанных намерений у Хубиевой Н.К., в связи с чем вывод судов о мнимости заключенного сторонами договора купли-продажи является преждевременным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 21 июля 2005 г. N 109-ФЗ) срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В нарушение пункта 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не дали какой либо оценки доводам Хубиевой Н.К. о том, что договор купли-продажи фактически исполнен, произведен капитальный ремонт, смонтировано газовое оборудование, отопление, проведено газоснабжение, электроснабжение, канализация, собственник производит оплату налогов, коммунальных услуг, передавал часть имущества в безвозмездное пользование в соответствии с заключенным в письменном виде договором, в 2011 году осуществил выкуп земельного участка под приобретенными по оспариваемому договору объектами недвижимости, что свидетельствует о пользовании имуществом как своим собственным.

При таких обстоятельствах нельзя признать законным и обоснованным отклонение судами доводов ответчика об истечении срока исковой давности со ссылкой на то, что оспариваемый договор не исполнялся.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и 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 Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 30 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 15 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2021 г. подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и рассмотреть данный спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 30 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 15 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2021 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи