



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 4-КГ23-25-К1

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

5 сентября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Горбачевой Натальи Николаевны к Коваленко Владимиру Сергеевичу о признании недействительным договора купли-продажи, применении последствий недействительности сделки, прекращении права собственности, возвращении в собственность доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом

по кассационной жалобе Коваленко Владимира Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 ноября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Коваленко В.С. – Лукьянова Д.М., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Горбачевой Н.Н. – Неробеевой Т.В., полагавшей кассационную жалобу не подлежащей удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Горбачева Н.Н. обратилась в суд с иском к Коваленко В.С. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества от 5 марта 2015 г., применении последствий недействительности сделки, прекращении права собственности на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок и жилой дом, возвращении их в ее собственность, мотивируя свои требования тем, что 5 марта 2015 г. по договору купли-продажи ответчик приобрел принадлежащую ей 1/2 доли в праве собственности на земельный участок и жилой дом, находящиеся по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], согласно условиям договора цена имущества составила 8 500 000 руб. Данный договор и передаточный акт, составленный в день заключения договора, от имени истца были подписаны Пыльневым О.Ю., действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности от 19 декабря 2014 г., уполномочивавшей его продать объекты недвижимости за цену и на условиях по своему усмотрению. Истец указала, что денежные средства за недвижимое имущество не получала, кроме того, имела намерение продать его по значительно более высокой цене, в связи с чем не заключила бы оспариваемый договор по цене, указанной в нем, что установлено приговором Красногорского городского суда Московской области от 21 мая 2018 г., которым Шахов М.А. признан виновным в совершении мошенничества, а именно хищении имущества Горбачевой Н.Н., в том числе названных объектов недвижимости, путем обмана и злоупотребления доверием в особо крупном размере, повлекшим лишение истца права собственности на жилое помещение. При заключении оспариваемого договора ответчик и представитель истца Пыльнев О.Ю. как лицо, выполнявшее указания Шахова М.А., действуя недобросовестно, не приняли во внимание факт явного несоответствия цены объектов, указанной в договоре, их действительной, а также кадастровой стоимости.

Решением Красногорского городского суда Московской области от 11 марта 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 6 октября 2021 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 марта 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского



цена продаваемых объектов определена сторонами в общем размере 8 500 000 руб.

Согласно передаточному акту от 5 марта 2015 г. истцом ответчику указанное имущество передано.

Переход права собственности на недвижимое имущество к Коваленко В.С. зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости 20 марта 2015 г.

Вступившим в законную силу 18 сентября 2018 г. приговором Красногорского городского суда Московской области от 21 мая 2018 г. Шахов М.А. признан виновным в совершении преступлений, предусмотренных частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, в том числе в хищении имущества Горбачевой Н.Н. путем обмана и злоупотребления доверием в особо крупном размере, повлекшим лишение гражданина права собственности на жилое помещение.

Приговором установлено, что Шахов М.А. убедил супруга Горбачевой Н.Н. – Горбачева В.А. в возможности реализации принадлежащих Горбачевой Н.Н. доли земельного участка и доли жилого дома по указанному выше адресу в срок до 16 апреля 2015 г. по цене не ниже [REDACTED] долларов США и в необходимости оформления нотариально удостоверенных согласия Горбачева В.А. на отчуждение Горбачевой Н.Н. объектов недвижимого имущества, нажитого супругами в браке, и доверенности от Горбачевой Н.Н., уполномочивающей Пыльнева О.Ю. продать их за цену и на условиях по своему усмотрению. Указанные документы и оригиналы правоустанавливающих документов на объекты недвижимости были переданы Горбачевым В.А. Шахову М.А., предложившему приобрести принадлежащие Горбачевой Н.Н. доли в праве собственности на земельный участок и жилой дом Коваленко В.С., после получения согласия которого Шахов М.А. дал указание своему подчиненному Пыльневу О.Ю. подготовить договор и передаточный акт, подписать их и сдать в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности к Коваленко В.С., что Пыльневым О.Ю. и было сделано.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что Горбачевой Н.Н. пропущен срок исковой давности для обращения в суд с заявленными требованиями и избран ненадлежащий способ защиты своих прав.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции сослался на то, что обо всех существенных фактических

---

обстоятельствах совершения сделки истцу стало известно из приговора Красногорского городского суда Московской области от 21 мая 2018 г., которым установлен факт совершения мошеннических действий путем обмана и злоупотреблением доверием, повлекших лишение Горбачевой Н.Н. спорного имущества, в связи с чем срок исковой давности по заявленным Горбачевой Н.Н. требованиям следует исчислять с момента вступления приговора в законную силу (18 сентября 2018 г.) и с учетом обращения Горбачевой Н.Н. в суд с настоящим иском 16 сентября 2019 г. срок исковой давности нельзя считать пропущенным. Также судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда указала на ошибочность суждения суда первой инстанции о том, что признание сделки недействительной является мерой гражданско-правовой ответственности.

Первый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанций.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения. При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

В силу пункта 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или

---

угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Действующее законодательство не содержит положений об исчислении срока исковой давности с момента вступления в законную силу приговора.

В абзаце втором пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что, если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, право на иск по общему правилу возникает с момента, когда о нарушении такого права и о том, кто является надлежащим ответчиком, стало или должно было стать известно правомочному лицу, и именно с этого момента у него возникает основание для обращения в суд за принудительным осуществлением своего права и начинает течь срок исковой давности.

Само по себе наличие (отсутствие) вступившего в законную силу обвинительного приговора не является определяющим при исчислении срока исковой давности для защиты права лица, нарушенного в результате совершения преступления, поскольку суд, обладая необходимыми дискреционными полномочиями, в каждом конкретном деле устанавливает момент начала течения этого срока исходя из фактических обстоятельств, в том числе установленных вступившим в законную силу судебным постановлением (приговором) и имеющих преюдициальное значение.

Как следует из приговора Красногорского городского суда Московской области от 21 мая 2018 г., согласно показаниям свидетеля – супруга истца – Горбачева В.А., принимавшего решения о распоряжении спорным имуществом, последнему стало известно о том, что Шахов М.А. обманул его, в ноябре 2015 г., потерпевшая Горбачева Н.Н. дала аналогичные показания.

Более того, еще до вынесения названного приговора суда Горбачева Н.Н. обращалась в суд с иском к Коваленко В.С. о расторжении договора купли-продажи от 5 марта 2015 г. по мотиву его безденежности,

в удовлетворении которого было отказано решением Красногорского городского суда Московской области от 15 августа 2016 г., вступившим в законную силу 13 марта 2017 г.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о том, что течение исковой давности по заявленному истцом требованию о признании договора купли-продажи недвижимого имущества от 5 марта 2015 г. недействительным не начиналось до вступления приговора суда в силу противоречат положениям закона.

Ссылка судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда на правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в определении от 25 марта 2021 г. № 558-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Шишова Виктора Михайловича на нарушение его конституционных прав статьями 169 и 181 во взаимосвязи со статьями 196 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которой в случае взыскания на основании статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации в доход Российской Федерации всего полученного по ничтожной сделке при наличии приговора в отношении стороны сделки пункт 1 статьи 181 и пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из положений уголовно-процессуального законодательства и с учетом части четвертой статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации об обязательности вступившего в законную силу приговора суда по уголовному делу, для суда, рассматривающего дело о гражданско-правовых последствиях действий лица, в отношении которого он вынесен, по вопросам, имели ли место эти действия и совершены ли они данным лицом, допускают исчисление срока исковой давности с момента вступления в законную силу приговора суда, не может быть признана правомерной, поскольку сторона оспариваемой сделки (покупатель) Коваленко В.С. лицом, в отношении которого вынесен приговор суда, не является.

Кроме того, судом апелляционной инстанции было допущено существенное нарушение норм процессуального права.

Статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как следует из разъяснений, изложенных в пунктах 2 и 3 постановления 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. 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.

В соответствии с частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны фактические и иные обстоятельства дела, установленные судом; выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или отклонил приведенные в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии решения, и мотивы, по которым суд не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Данные требования в силу абзаца второго части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации распространяются и на суд апелляционной инстанции.

Так, в силу пункта 5 части 2 статьи 329 данного кодекса в апелляционном определении указываются в том числе обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Названным требованиям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации определение суда апелляционной инстанции не соответствует.

Удовлетворяя иски Горбачевой Н.Н., судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда не привела ни мотив, ни норм материального права, которыми она руководствовалась

---

при признании заключенного между сторонами договора купли-продажи недвижимого имущества от 5 марта 2015 г. недействительным.

Суд апелляционной инстанции не исследовал и не давал оценку никаким обстоятельствам, кроме связанных с вопросом пропуска Горбачевой Н.Н. срока исковой давности.

При этом сам по себе вывод об отсутствии пропуска предусмотренного законом срока для обращения в суд с исковыми требованиями и указание на ошибочность суждения суда первой инстанции о том, что признание сделки недействительной является мерой гражданско-правовой ответственности, не могут служить безусловными основаниями для принятия решения об удовлетворении иска.

При таких обстоятельствах обжалуемое судебное постановление суда апелляционной инстанции не отвечает требованиям законности и обоснованности.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе Коваленко В.С. законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379<sup>6</sup> и частей 1–3 статьи 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами 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 Коваленко В.С., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 ноября 2022 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 20 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 23 ноября 2022 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Московский областной суд.

Председательствующий

Судьи

