



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 117-КГ24-8-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 октября 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску акционерного общества «Правэкс Банк» к Козачуку Сергею Григорьевичу, Голубятникову Сергею Вениаминовичу и Салошину Вадиму Анатольевичу о признании сделок недействительными, а также по иску третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, Опалько Антона Вадимовича к Козачуку Сергею Григорьевичу, Голубятникову Сергею Вениаминовичу и Салошину Вадиму Анатольевичу о признании сделок недействительными

по кассационной жалобе Опалько Антона Вадимовича на решение Ленинского районного суда г. Севастополя от 16 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Опалько А.В. – адвоката Киселевой А.Е., действующей по ордеру от 1 октября 2024 г. № 051/КАЕ, поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Салошина В.А. – адвоката Сбитнева Ю.В., действующего по доверенности

от 18 сентября 2024 г. № 77АД6785179 и ордеру от 1 октября 2024 г. № 165, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

акционерное общество «Правэкс Банк» (далее – Банк) обратилось в суд с иском к Козачуку С.Г., Голубятникову С.В. и Салошину В.А. и, уточнив требования, просило признать недействительными договоры купли-продажи от 31 мая и 5 июня 2018 г., а также договор аренды от 26 июня 2019 г. и договор субаренды от 1 марта 2021 г.

В обоснование требований Банк ссылаясь на то, что на основании договора купли-продажи от 23 февраля 2001 г. являлся собственником здания, расположенного по адресу [REDACTED]. При проверке в 2020 году собственных активов истцу стало известно, что данное здание принадлежит Голубятникову С.В. на основании договора купли-продажи, заключенного 5 июня 2018 г. с Козачуком С.Г., который, в свою очередь приобрел его у Банка на основании договора купли-продажи от 31 мая 2018 г. Голубятников С.В. 26 июня 2019 г. заключил договор аренды с ООО «Еда Плюс» сроком на 5 лет, а впоследствии здание передано ООО «Ванми» по договору субаренды от 1 марта 2021 г. Между тем Банк какие-либо сделки в отношении указанного здания с Козачуком С.Г. не заключал и полномочия на распоряжение зданием никому не передавал. Действовавший на тот момент руководитель Банка Кириченко Т.А. не мог заключить договор купли-продажи от 31 мая 2018 г., поскольку постоянно находился на территории Украины. Подпись в договоре купли-продажи от 31 мая 2018 г. и в заявлении о регистрации перехода права собственности не соответствует подписи Кириченко Т.А. Банк также указал, что у него имелась предварительная договоренность с Опалько А.В. о заключении договора купли-продажи спорного имущества.

Третье лицо – Опалько А.В. заявил самостоятельные требования, аналогичные требованиям Банка, а также просил возложить на Банк обязанность заключить с ним договор купли-продажи здания на условиях, согласованных в предварительном договоре купли-продажи от 2 июля 2018 г., и истребовать это здание из незаконного владения Голубятникова С.В.

В обоснование иска Опалько А.В. указал, что в январе 2017 года между ним и Банком достигнута договоренность о заключении договора купли-

продажи спорного здания и им были внесены денежные средства в сумме эквивалентной 35 883 811 руб. 2 июля 2018 г. сторонами заключен предварительный договор купли-продажи здания, по условиям которого Банк взял на себя обязательство продать Опалько А.В. имущество по ранее уплаченной цене в срок до 31 мая 2022 г. В мае 2021 года и марте 2022 года Опалько А.В. обращался к представителю Банка Погорай В.В. с предложением заключить основной договор купли-продажи, однако получил ответ о невозможности заключения договора из-за судебных споров.

Решением Ленинского районного суда г. Севастополя от 16 ноября 2022 г. в удовлетворении исков Банка и Опалько А.В. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 26 июня 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу постановлено новое решение об удовлетворении исков Банка и Опалько А.В.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2023 г. апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе. Кассационная жалоба лица, не привлеченного к участию в деле, нотариуса Никуличева А.Н. оставлена без рассмотрения.

В кассационной жалобе Опалько А.В. поставлен вопрос об отмене решения суда первой инстанции и определения суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 4 сентября 2024 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 и отзывах на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу не подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации таких нарушений при принятии обжалуемых судебных постановлений не усматривает.

Судами установлено и из материалов дела следует, что на основании договора купли-продажи от 23 февраля 2001 г. Банк являлся собственником нежилого здания, расположенного по адресу: [REDACTED] общей площадью 466,7 кв.м.

31 мая 2018 г. между Банком, от имени которого действовал председатель правления Кириченко Т.А., и Козачуком С.Г. заключен договор купли-продажи указанного здания.

Регистрация перехода права собственности произведена Управлением государственной регистрации права и кадастра г. Севастополя в этот же день.

5 июня 2018 г. между Козачуком С.Г. и Голубятниковым С.В. заключен нотариально удостоверенный договор купли-продажи данного здания.

Право собственности Голубятникова С.В. зарегистрировано 8 июня 2018 г.

2 июля 2018 г. между Банком (продавец) в лице представителя Погорай В.В. и Опалько А.В. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи этого же здания.

Согласно пункту 2.2 указанного договора основной договор должен быть заключен сторонами после регистрации прав продавца на объект Едином государственном реестре недвижимости, но не позднее 31 мая 2022 г.

Пунктом 2.5 предварительного договора цена объекта недвижимости установлена в размере 35 883 881 руб., что эквивалентно 16 163 878,95 гривен на дату расчета – 10 января 2017 г. по курсу Банка России.

В материалы дела представлена банковская квитанция от 10 января 2017 г. № [REDACTED], согласно которой Опалько А.В. оплачена стоимость здания, что также указано в пункте 2.4 предварительного договора купли-продажи.

31 мая 2021 г. Опалько А.В. обратился к представителю Банка Погорай В.В. с предложением о заключении договора купли-продажи здания, в

ответ на которое заявителю 5 июня 2021 г. направлено письмо о невозможности заключить основной договор купли-продажи ввиду наличия судебного спора.

В марте 2022 года Опалько А.В. повторно обратился с аналогичным требованием к Погорай В.В., которая сообщила об отсутствии у нее полномочий совершать сделки от имени Банка и на продолжение судебных разбирательств в отношении спорного имущества.

Голубятников С.В. на основании договора аренды от 26 июня 2019 г. передал спорное здание в аренду сроком на пять лет ООО «Еда плюс», которое, в свою очередь, передало 1 марта 2021 г. данное здание в субаренду ООО «Ванми» сроком на три года.

Вступившим в законную силу решением Гагаринского районного суда г. Севастополя от 13 января 2020 г. по ранее рассмотренному делу отказано в удовлетворении иска Блинкова Е.В. к ПАО КБ «Правэкс Банк», Козачуку С.Г. и Голубятникову С.В. о признании сделок недействительными, признании права собственности и об истребовании имущества из чужого незаконного владения.

При рассмотрении названного спора судом исследовались договоры купли-продажи от 31 мая и 5 июня 2018 г. и обстоятельства их заключения и оснований для признания их недействительными установлено не было.

Отказывая в удовлетворении исков Банка и Опалько А.В., суд первой инстанции, установив, что Кириченко Т.А., действующий от имени Банка, в день заключения договора купли-продажи от 31 мая 2018 г. лично подал заявление о принятии дополнительных документов в Управление государственной регистрации права и кадастра г. Севастополя, где его личность была удостоверена, а подпись заверена работником регистрирующего органа, а также принимая во внимание обстоятельства, установленные по ранее рассмотренному делу с участием Банка, и факт выбытия здания из владения Банка на момент заключения предварительного договора купли-продажи, пришел к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемых сделок недействительными как по требованию Банка, так и по требованию Опалько А.В.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к выводу о пропуске Банком срока исковой давности, указав, что при должной степени осмотрительности истец должен был узнать об оспариваемой сделке от 31 мая 2018 г. еще в 2018 году.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иски Банка и Опалько А.В., суд апелляционной инстанции исходил из того, что на момент заключения договора

купли-продажи от 31 мая 2018 г. ни один из участников сделки на территории г. Севастополя не находился, стоимость имущества указанная в названном договоре не соответствует действительной его стоимости, при этом Банк имел намерение на отчуждение Опалько А.В. всего принадлежащего ему имущества на территории Крыма и г. Севастополя, в связи с чем договор купли-продажи от 31 мая 2018 г. является недействительным, заключенным в отсутствие на это воли Банка.

Учитывая недействительность договора купли-продажи от 31 мая 2018 г., суд апелляционной инстанции признал все последующие договоры с указанным имуществом недействительными.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указав, что Банк, имея на территории Крыма и г. Севастополя большое количество имущества, предпринимал меры к его отчуждению, поэтому признал безосновательным вывод суда первой инстанции о пропуске срока исковой давности.

Отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда первой инстанции о пропуске срока исковой давности, которые не были опровергнуты судом апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены или изменения обжалуемых судебных постановлений в связи со следующим.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (пункт 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 15 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» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 43) разъяснено, что истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (абзац второй пункта 2

статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если будет установлено, что сторона по делу пропустила срок исковой давности и не имеется уважительных причин для восстановления этого срока для истца – физического лица, то при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования только по этим мотивам, без исследования иных обстоятельств дела.

Данное правовое регулирование направлено на создание определенности и устойчивости правовых связей между участниками правоотношений, их дисциплинирование, обеспечение своевременной защиты прав и интересов субъектов правоотношений, поскольку отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных прав приводило бы к ущемлению охраняемых законом прав и интересов ответчиков. Применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников правоотношений от необоснованно длительных притязаний и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав.

Пунктом 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 данного кодекса.

По общему правилу, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать 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).

Признавая срок исковой давности пропущенным, суд первой инстанции исходил из того, что Банк при должной степени заботливости и осмотрительности, в частности, надлежащем исполнении своих обязанностей как собственника нежилого здания, должен был узнать об отчуждении данного имущества еще в 2018 году, тогда как с иском обратился в суд только 26 мая 2022 г.

При этом суд первой инстанции, установив, что право собственности на спорное нежилое здание зарегистрировано за Голубятниковым С.В. в Едином государственном реестре недвижимости в июне 2018 г. пришел к правомерному выводу о том, что на момент заключения предварительного договора от 2 июля 2018 г. между Банком и Опалько А.В. спорное имущество было из владения Банка, а следовательно, в отношении него не мог быть заключен данный предварительный договор.

Суд апелляционной инстанции, как правильно указал кассационный суд общей юрисдикции, выводы суда первой инстанции не опроверг, поскольку

ссылка суда апелляционной инстанции на принимаемые Банком действия по отчуждению имущества при наличии записи о праве собственности Голубятникова С.В. на спорное нежилое здание в Едином государственном реестре недвижимости с июня 2018 г. об ином моменте начала течения срока исковой давности не свидетельствует.

Выводы суда первой инстанции, с которыми согласился кассационный суд общей юрисдикции, соответствуют приведенным выше нормам права.

Оснований для иных выводов у Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, которые в силу статьи 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации могли бы являться основаниями для отмены или изменения обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, судами не допущены.

Отменяя апелляционное определение и оставляя без изменения решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции действовала в пределах предоставленной ей статьей 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации полномочий.

Нарушений положений части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пункте 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 17 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции» кассационным судом общей юрисдикции при вынесении обжалуемого определения не допущено.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации принимает во внимание, что Банк не обжаловал определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2023 г.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы заявителя.

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

**определила:**

решение Ленинского районного суда г. Севастополя от 16 ноября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2023 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Опалько Антона Вадимовича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

