



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-162-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., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Плотского Дмитрия Павловича к Заплатиной Любови Александровне и Раковец Юлии Сергеевне о признании сделки недействительной и применении последствий её недействительности по кассационной жалобе Плотского Д.П. на решение Адлерского районного суда г. Сочи от 1 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Плотского Д.П. Качева М.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей Заплатиной Л.А. и Раковец Ю.С. адвоката Суровцеву Е.В. и Панферова С.Б., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Плотский Д.П. обратился в суд с названным иском к Заплатиной Л.А. и Раковец Ю.С., указав, что по вине ответчиков из его собственности выбыл ранее приобретённый земельный участок.

Решением Адлерского районного суда г. Сочи от 1 августа 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 21 февраля 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение об удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2023 г. апелляционное определение отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене постановления суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 20 октября 2023 г. отказано в передаче кассационной жалобы Плотского Д.П. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 30 августа 2024 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 октября 2023 г. отменено, кассационная жалоба Плотского Д.П. 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено, что 9 марта 2021 г. Хачатурян К.А., от имени которого действовал его представитель по доверенности Хачатурян А.К., и Плотский Д.П. подписали договор купли-продажи земельного участка по адресу: [REDACTED].

Согласно передаточному акту от 9 марта 2021 г. продавец передал, а покупатель получил приобретённый земельный участок.

Указанный акт подписан лично Плотским Д.П.

Названные договор купли продажи и передаточный акт были представлены для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

В судебном заседании Плотский Д.П. указывал, что ответчик Заплетина Л.А. сообщила ему о том, что в регистрации договора купли-продажи от 9 марта 2021 г. было отказано.

25 марта 2021 г. нотариусом удостоверена доверенность от имени Плотского Д.П. на имя Заплетиной Л.А.

20 апреля 2021 г. между Хачатуряном К.А., выступавшим в качестве продавца и действовавшим через своего представителя, и Плотским Д.П., в интересах которого действовала представитель по доверенности Заплетина Л.А., повторно оформлен договор купли-продажи земельного участка по адресу: [REDACTED], на тех же условиях, как в договоре купли-продажи от 9 марта 2021 г., по которому право собственности зарегистрировано на Плотского Д.П.

В последующем 2 ноября 2021 г. между Плотским Д.П., от имени которого действовала представитель по доверенности Заплетиной Л.А., и Раковец Ю.С. заключён и оформлен через ДомКлик договор купли-продажи данного земельного участка.

9 ноября 2021 г. нотариусом удостоверено распоряжение об отмене доверенности, выданной Плотским Д.П. на имя Заплетиной Л.А. 25 марта 2021 г.

14 ноября 2021 г. право собственности на земельный участок зарегистрировано за Раковец Ю.С.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что между Плотским Д.П., Заплетиной Л.А. и Раковец Ю.С. имелась договорённость о совместной деятельности, согласно которой Заплетина Л.А. и Раковец Ю.С. за свой счёт приобретают два земельных участка, а Плотский Д.П., обладающий соответствующим опытом, отвечает за организацию строительных работ на этих земельных участках. Прибыль от продажи построенных объектов подлежит распределению между участниками соглашения.

Суд первой инстанции исходил из того, что спорный земельный участок был приобретён за счёт средств Раковец Ю.С., а зарегистрирован за Плотским Д.П. в счёт обеспечения исполнения обязательств по договору.

В обоснование суд сослался на приходный кассовый ордер от 9 марта 2021 г. о переводе мужем Раковец Ю.С. на имя Заплетиной Л.А. денежных средств в размере стоимости земельного участка.

Суд первой инстанции указал, что переоформление Заплетиной Л.А. права собственности на земельный участок с Плотского Д.П. на Раковец Ю.С. обусловлено неисполнением истцом обязательств по соглашению и во избежание отчуждения им этого земельного участка.

Суд апелляционной инстанции, исследовав и оценив доказательства, не согласился с выводом суда первой инстанции и указал, что спорный земельный участок изначально приобретался непосредственно самим

Плотским Д.П. у продавца Хачатуряна К.А., расчёт между сторонами произведён, однако в регистрации перехода права собственности от Хачатуряна К.А. к Плотскому Д.П. отказано ввиду ненадлежащего оформления доверенности представителя продавца Хачатуряна А.К., после чего Плотским Д.П. выдана доверенность Заплатиной Л.А. на повторное оформление договора купли-продажи с Хачатуряном К.А. и регистрацию перехода права собственности на земельный участок к Плотскому Д.П.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что собственником спорного земельного участка являлся Плотский Д.П. в силу его приобретения по договору купли-продажи у Хачатуряна К.А. и регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Доводы о приобретении земельного участка за счёт средств Раковец Ю.С. суд апелляционной инстанции посчитал недоказанными ввиду наличия доказательств уплаты самим Плотским Д.П. денежных средств продавцу и отсутствия назначения платежа на сумму 2 300 000 руб. в приходном кассовом ордере о переводе названной суммы супругом Раковец Ю.С. Заплатиной Л.А.

Суд апелляционной инстанции пришёл также к выводу о том, что при заключении договора купли-продажи между Раковец Ю.С. и Заплатиной Л.А., действующей по доверенности от имени Плотского Д.П., ответчики действовали недобросовестно, вопреки запрету, установленному ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, а Заплатина Л.А. как представитель Плотского Д.П. по сговору с Раковец Ю.С. действовала заведомо в ущерб Плотскому Д.П., о чём Раковец Ю.С. не могла не знать.

Таким образом, судом апелляционной инстанции дана иная оценка доказательствам и установлены фактические обстоятельства, отличающиеся от обстоятельств, на которые ссылался суд первой инстанции, принимая решение об отказе в иске.

Отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции посчитал выводы суда первой инстанции правильными, а выводы суда апелляционной инстанции – ошибочными.

Кассационный суд общей юрисдикции также указал, что договор купли-продажи земельного участка между Плотским Д.П. и Раковец Ю.С. совершён уполномоченным представителем Плотского Д.П. Заплатиной Л.А., действовавшей по доверенности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с нарушением закона, и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Как предусмотрено ст. 379<sup>6</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, кассационный суд общей юрисдикции проверяет

законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (ч. 1 ст. 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Рассматривая дела в кассационном порядке кассационный суд общей юрисдикции, как императивно устанавливает ч. 3 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 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 и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Как разъяснено в п. 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», иная оценка кассационным судом общей юрисдикции доказательств по делу и установление новых фактов не допускаются. Однако, если судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств (например, судебное постановление в нарушение требований ст. 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основано на недопустимых доказательствах), кассационный суд общей юрисдикции учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения.

Исходя из приведённых норм права и акта их толкования, суд кассационной инстанции, проверяя законность судебных постановлений, вправе дать оценку полноте установления нижестоящими судами обстоятельств дела и исследования собранных доказательств, правильности применённого закона и соблюдению процессуальных прав сторон.

Оценка доказательств не относится к компетенции суда кассационной инстанции, а несогласие с данной судами первой и апелляционной инстанций оценкой доказательств и с их выводами об установленных на основе оценки

доказательств обстоятельствах дела не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений.

По той причине, если нижестоящие суды пришли к противоположным выводам на основании установленных обстоятельств дела и представленных доказательств, суд кассационной инстанции не может отдать предпочтение сделанному одним из судов выводам, поскольку для этого необходимо было бы произвести собственную оценку доказательств и обстоятельств дела, что является нарушением императивного запрета, содержащегося в ч. 3 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В чём заключается неприменение закона, подлежащего применению, применение закона, не подлежащего применению или неправильное истолкование закона судом апелляционной инстанции, что в соответствии с ч. 1 ст. 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием к отмене судебного акта, судебной коллегией кассационного суда общей юрисдикции не указано.

Какие действия и выводы нижестоящего суда противоречат требованиям ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, устанавливающей правила оценки доказательств, суд кассационной инстанции не указал.

Судебная коллегия также отмечает, что в силу ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласно п. 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать своё имущество в собственность другим лицам.

Учитывая положения пп. 3, 4 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в абзаце третьем п. 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой части Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или

недобросовестные, следует исходить из поведения ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

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

Как установлено ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительная сделка не влечёт юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

Лицо, которое знало или должно было знать об основаниях недействительности оспоримой сделки, после признания этой сделки недействительной не считается действовавшим добросовестно.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Согласно ст. 182 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершённая одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создаёт, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого (п. 1).

Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев, предусмотренных законом (первый абзац п. 3).

Сделка, которая совершена с нарушением правил, установленных в абзаце первом названного пункта, и на которую представляемый не дал согласия, может быть признана судом недействительной по иску представляемого, если она нарушает его интересы. Нарушение интересов представляемого предполагается, если не доказано иное (второй абзац п. 3).

По смыслу приведённых норм сделка может быть признана недействительной при установлении совокупности следующих обстоятельств: она совершена с нарушением правил, установленных в первом абзаце п. 3 ст. 182 Гражданского кодекса Российской Федерации; на совершение указанной сделки представляемый не давал согласия; оспариваемая сделка нарушает интересы последнего.

Таким образом, исходя из положений пп. 1 и 2 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности нарушается, когда имуществом распоряжаются другие лица без согласия собственника.

В п. 2 ст. 174 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены два основания недействительности сделки, совершённой представителем.

По первому основанию сделка может быть признана недействительной, когда вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб, о чём другая сторона сделки знала или должна была знать.

По второму основанию сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого, который может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (п. 93 постановления Пленума № 25).

Кассационный суд общей юрисдикции, отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, согласился с выводом суда первой инстанции о наличии у Заплатиной Л.А. полномочий на совершение сделки купли-продажи от 2 ноября 2021 г. на основании доверенности, удостоверенной 25 марта 2021 г. нотариусом.

Вместе с тем, признавая выводы суда апелляционной инстанции ошибочными, кассационный суд общей юрисдикции не привёл мотивов, по которым отклонил выводы суда апелляционной инстанции, значимые для правильного рассмотрения дела и входящие в предмет его доказывания.

Суд апелляционной инстанции, оценив представленные сторонами доказательства в их совокупности и взаимной связи, расценил действия ответчика Заплатиной Л.А. в качестве недобросовестного поведения, направленного против интересов доверителя, в частности приняв во внимание обстоятельство того, что 9 ноября 2021 г. Плотницкий Д.П. обратился к нотариусу и отменил доверенность от 25 марта 2021 г. на имя Заплатиной Л.А.

В силу п. 2 п. 1 ст. 188 Гражданского кодекса Российской Федерации действие доверенности прекращается вследствие отмены доверенности лицом, выдавшим её, или одним из лиц, выдавших доверенность совместно.

Отмена доверенности истцом совершена посредством подачи заявления нотариусу, который внёс сведения об отмене доверенности в реестр нотариальных действий, ведение которого осуществляется в электронной форме на сайте Федеральной нотариальной палаты в соответствии со ст. 34.3 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, сведения которого доступны неограниченному кругу лиц с

использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (абзац второй п. 1 ст. 189 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если третьи лица не извещены об отмене доверенности ранее, они считаются извещёнными о совершённой в нотариальной форме отмене доверенности на следующий день после внесения сведений об этом в реестр нотариальных действий, а о совершённой в простой письменной форме отмене доверенности – по истечении одного месяца со дня опубликования таких сведений в официальном издании, в котором опубликовываются сведения о банкротстве (абзац четвёртый п. 1 ст. 189 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанным положением закона вводится презумпция уведомления об отмене доверенности всех заинтересованных лиц на следующий день после размещения сведений в реестре нотариальных действий, ведение которого осуществляется в электронной форме.

С момента публикации сведений об отмене доверенности в реестре нотариальных действий лица считаются извещёнными об отмене доверенности, при этом обстоятельства, которые могли бы послужить основанием для применения положений п. 2 ст. 189 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что ответчикам не было известно об отмене доверенности, судами при рассмотрении дела не исследовались и не устанавливались.

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В силу п. 2 ст. 8<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Судом апелляционной инстанции оценено то обстоятельство, что государственная регистрация права собственности на спорный земельный участок, произведена уполномоченным органом 14 ноября 2021 г. уже после того, как истцом отозвана доверенность, по которой Заплетина Л.А. заключила сделку по отчуждению земельного участка.

Как указано в п. 2 ст. 223 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что оплата за спорный земельный участок произведена принадлежащими Раковец Ю.С. денежными средствами, так как платёжный

документ не содержит сведений о назначении платежа, а сам платёж переведён в адрес получателя Заплатиной Л.А. супругом Раковец Ю.С.

Суд апелляционной инстанции при этом отметил, что в материалах дела отсутствует какое-либо подписанное соглашение о совместной деятельности истца и ответчиков, а имеющаяся в материалах дела таблица, в которой отражены расходы на строительные расходы, и прочие услуги, сама по себе, не может служить надлежащим доказательством, подтверждающим обстоятельство недобросовестности истца.

Установив указанные обстоятельства, суд апелляционной инстанции признал недобросовестным совместное поведение ответчиков Заплатиной Л.И. и Раковец Ю.С. по отчуждению спорного земельного участка, и последующей государственной регистрации права собственности на него уже после отзыва Плотницким Д.П. доверенности на Заплатину Л.И.

Указывая на такое недобросовестное поведение ответчиков, суд апелляционной инстанции исходил из явной очевидности нанесения недобросовестными действиями ответчиков, ущерба интересам истца, а также отсутствия экономически и логически обоснованной необходимости продажи Плотницким Д.П. земельного участка, правообладателем которого он являлся и на котором планировал продолжать строительство жилого объекта недвижимости, о чём ответчики не могли не знать при заключении сделки по отчуждению спорного земельного участка.

Не соглашаясь с выводами суда апелляционной инстанции, которые были положены им в основу решения об удовлетворении иска, суд кассационной инстанции ограничился лишь констатацией обстоятельства действительности доверенности от 25 марта 2021 г. на момент заключения договора купли-продажи спорного земельного участка от 2 ноября 2021 г., не приводя при этом мотивированных доводов, указывающих на ошибки суда апелляционной инстанции, который установил новые фактические обстоятельства и отразил их в своём определении.

При этом, оставляя в силе решение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции сослался на обстоятельства, отличные от тех, которые были положены нижестоящим судом в основу принятого им постановления.

В настоящем случае Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции при постановлении судебного акта не были соблюдены требования о его законности и обоснованности, а потому допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебного постановления.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в кассационный суд общей юрисдикции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 6 июня 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи