



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 86-КГ25-4-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Расторгуева Алексея Викторовича к Исаеву Шахлару Абдурагимовичу о признании недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости и применении последствий его недействительности

по кассационной жалобе Расторгуева Алексея Викторовича на решение Суздальского районного суда Владимирской области от 22 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Расторгуева А.В. адвоката Кучера С.П., действующего по ордеру от 8 июля 2025 г. МА 000 0014, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Расторгуев А.В. обратился в суд с иском к Исаеву Ш.А. о признании недействительным договора купли-продажи от 27 июня 2018 г. объекта недвижимости – плотины – с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 м, расположенного по адресу: [REDACTED].,

и о применении последствий его недействительности в виде возврата уплаченных денежных средств в размере 3 000 000 руб.

В обоснование требований истец ссылаясь на отсутствие у ответчика права собственности на указанную плотину, о чем истцу стало известно из определения Суздальского районного суда Владимирской области от 20 ноября 2019 г.

Решением Суздальского районного суда Владимирской области от 22 августа 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 апреля 2024 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2024 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Расторгуева А.В. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 2 июня 2025 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 12 ноября 2008 г. между СПК «Порецкое» и Исаевым Ш.А. заключен договор купли-продажи

объекта недвижимости – плотины протяженностью 111 п. м, расположенной по адресу: [REDACTED].

19 ноября 2008 г. за Исаевым Ш.А. зарегистрировано право собственности на плотину с условным номером [REDACTED]. Впоследствии плотине был присвоен кадастровый номер [REDACTED].

Решением Суздальского районного суда Владимирской области от 17 апреля 2014 г. за Исаевым Ш.А. признано право собственности на плотину с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 п. м, расположенную по адресу: [REDACTED].

Основанием для принятия данного решения послужило обращение Исаева Ш.А. с иском к ОАО «Племзавод «Порецкое», в котором истец просил признать за ним право собственности на указанную плотину в связи с обнаруженным в результате инвентаризации, произведенной в 2012 году, несоответствием технических параметров приобретенной им по договору купли-продажи от 12 ноября 2008 г. плотины протяженностью 111 п. м действительной протяженности плотины, которая в соответствии с представленной технической документацией составляет 253 п. м.

28 мая 2014 г. зарегистрировано право собственности Исаева Ш.А. на плотину с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 м.

При этом плотина протяженностью 111 м, на которую ранее было зарегистрировано право собственности Исаева Ш.А. на основании договора купли-продажи от 12 ноября 2008 г., с кадастрового учета снята не была, право собственности Исаева Ш.А. на нее не прекращено.

Определением Суздальского районного суда Владимирской области от 27 ноября 2014 г. решение Суздальского районного суда Владимирской области от 17 апреля 2014 г. отменено по вновь открывшимся обстоятельствам.

Решением Суздальского районного суда Владимирской области от 15 января 2015 г. в удовлетворении требований Исаева Ш.А. о признании права собственности на плотину с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 м отказано.

При этом изменения в ЕГРН о правах на указанный объект недвижимости не вносились, зарегистрированное право собственности Исаева Ш.А. на плотину с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 м не прекращено.

Решением Суздальского районного суда Владимирской области от 14 июня 2017 г. удовлетворены требования Суздальского межрайонного прокурора, действующего в интересах неопределенного круга лиц, на Исаева Ш.А. возложена обязанность в течение шести месяцев с момента вступления решения суда в законную силу провести ремонт гидротехнического сооружения – плотины общей протяженностью 111 п. м.

27 июня 2018 г. между Исаевым Ш.А. и Расторгуевым А.В. заключен оспариваемый договор купли-продажи плотины с кадастровым номером [REDACTED] протяженностью 253 п. м, в этот же день подписан акт приема-передачи.

Согласно пункту 2.1 договора цена, уплаченная покупателем продавцу, составляет 3 000 000 руб., оплата произведена полностью до подписания договора.

5 июля 2018 г. в ЕГРН зарегистрировано право собственности Расторгуева А.В. на данный объект недвижимости.

17 сентября 2019 г. Исаев Ш.А. обратился в суд с заявлением о замене должника по исполнительному производству, возбужденному на основании решения Суздальского районного суда Владимирской области от 14 июня 2017 г., правопреемником Расторгуевым А.В., представив суду заключенный сторонами 27 июня 2018 г. договор купли-продажи плотины.

Определением Суздальского районного суда Владимирской области от 20 ноября 2019 г. заявление Исаева Ш.А. о процессуальном правопреемстве оставлено без удовлетворения. В данном определении судом указано, что решение суда от 17 апреля 2014 г., на основании которого за заявителем было зарегистрировано право собственности на плотину с кадастровым номером [REDACTED], отменено определением от 27 ноября 2014 г., в дальнейшем решением от 15 января 2015 г. в признании права собственности на плотину протяженностью 253 п. м отказано.

В процессе разрешения спора судом первой инстанции установлено, что плотина на реке Уловке была трижды поставлена на кадастровый учет: как объект с кадастровым номером [REDACTED] (протяженность плотины 111 м, собственник Исаев Ш.А.), как объект с кадастровым номером [REDACTED] (протяженность плотины 253 м, собственник Расторгуев А.В.), как объект с кадастровым номером [REDACTED] (протяженность 111 м, права не зарегистрированы).

В результате обнаруженного дублирования в ЕГРН сведений об одном и том же объекте недвижимости 15 августа 2023 г. Управлением Росреестра по Владимирской области осуществлено снятие с кадастрового учета сооружения с кадастровым номером [REDACTED].

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности для обращения в суд за защитой своих прав, в связи с чем Расторгуев А.В. подал ходатайство о восстановлении пропущенного срока исковой давности, указав, что определение Суздальского районного суда Владимирской области от 20 ноября 2019 г., из которого ему стало известно об отмене решения суда, на основании которого было зарегистрировано право Исаева Ш.А. на плотину протяженностью 253 п. м, получено им 17 декабря 2019 г., до этого момента ему не было известно о том, что Исаев Ш.А. не имел права отчуждать предмет договора.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что действия ответчика по отчуждению плотины следует квалифицировать как злоупотребление правом, в связи с чем данная сделка является ничтожной на основании положений статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем суд отказал в удовлетворении иска Расторгуева А.В. о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, сославшись на пропуск им срока исковой давности и отсутствие оснований для восстановления этого срока.

С выводами районного суда согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по настоящему делу приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя ввиду следующего.

Задачами гражданского судопроизводства в соответствии со статьей 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений.

Как предусматривает часть 1 статьи 194 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, принятое судом решение должно разрешать гражданское дело по существу.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В постановлении 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) (пункт 2).

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 (пункт 3).

В рамках настоящего дела истец ссылаясь на обстоятельства заключения договора ответчиком, полагая, что со стороны последнего допущено злоупотребление правом.

Как предусмотрено статьей 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются 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).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

В случае, если злоупотребление правом выражается в совершении действий в обход закона с противоправной целью, последствия, предусмотренные пунктом 2 этой же статьи, применяются, поскольку иные последствия таких действий не установлены названным кодексом (пункт 3).

По смыслу приведенных выше законоположений добросовестность при осуществлении гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей предполагает поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующее ей.

При этом установление злоупотребления правом одной из сторон влечет принятие мер, обеспечивающих защиту интересов добросовестной стороны от недобросовестного поведения другой стороны.

В силу пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Как разъяснено в пункте 7 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», если совершение сделки нарушает запрет, установленный пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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 свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (пункт 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом приведенных выше норм права и их разъяснений Пленумом Верховного Суда Российской Федерации для разрешения вопроса о ничтожности договора купли-продажи плотины от 27 июня 2018 г. необходимо было установить наличие или отсутствие правовых последствий, которые в силу статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации влекут его недействительность.

Между тем такие обстоятельства судами не приведены.

Вместо этого суды установили, что исследуемая сделка сторонами исполнена, оплата по договору произведена, плотина передана истцу по акту приема-передачи, право собственности последнего на предмет договора зарегистрировано в ЕГРН.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанций о ничтожности договора купли-продажи плотины не основаны на законе и нарушают права истца как собственника указанного недвижимого имущества.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки нижестоящих судов не исправил.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По настоящему делу после принятия обжалуемых судебных постановлений вынесено определение Суздальского районного суда Владимирской области от 10 февраля 2025 г. о возмещении судебных расходов, которое в связи с отменой названных судебных постановлений также подлежит отмене.

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

определила:

решение Суздальского районного суда Владимирской области от 22 августа 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 апреля 2024 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 сентября 2024 г. и определение Суздальского районного суда Владимирской области от 10 февраля 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

