



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 18-КГ25-74-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ситко Людмилы Владимировны к Любарцеву Антону Александровичу, Тололину Даниилу Ивановичу о признании недействительным договора купли-продажи, возвращении сторон в первоначальное положение, по встречному иску Тололина Даниила Ивановича к Ситко Людмиле Владимировне, Любарцеву Антону Александровичу о признании добросовестным приобретателем,

по кассационной жалобе Тололина Даниила Ивановича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. (в редакции определения того же суда от 26 ноября 2024 г. об исправлении описки) и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Тололина Д.И. и его представителей Чайкиной О.В. и Лукина Е.И., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ситко Л.В. с учетом уточненных исковых требований обратилась в суд с иском к Любарцеву А.А., Тололину Д.И. о признании договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г., заключенного между Ситко Л.В. и Любарцевым А.А., недействительным, о возвращении сторон в первоначальное положение путем прекращения права собственности Любарцева А.А. на жилой дом общей площадью 50,7 кв. м и земельный участок площадью 600 кв. м, расположенные по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (далее также – жилой дом, земельный участок), аннулирования записи о регистрации права собственности на указанные выше объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН) за Любарцевым А.А., а также за Тололиным Д.И. Свои исковые требования истец мотивировала тем, что на основании договора купли-продажи от 18 октября 2005 г. являлась собственником жилого дома и земельного участка. Получив выписки из ЕГРН от 25 июля 2022 г., она узнала, что собственником принадлежащих ей объектов недвижимости в ЕГРН числится Любарцев А.А., право собственности к которому от нее перешло на основании договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г. Однако этот договор купли-продажи она не заключала, денежных средств за проданное недвижимое имущество не получала. 8 сентября 2022 г. спорное имущество Любарцев А.А. продал Тололину Д.И.

Тололин Д.И. обратился в суд со встречным иском к Ситко Л.В., Любарцеву А.А. о признании добросовестным приобретателем. В обоснование заявленного требования Тололин Д.И. указал, что по данным ЕГРН собственником спорного имущества был указан Любарцев А.А., с которым 5 сентября 2022 г. он заключил предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка. Предварительный договор заключался сторонами в связи с тем, что согласно данным Росреестра приобретаемые покупателем объекты недвижимости были обременены ипотекой и после снятия обременения 8 сентября 2022 г. между ним и Любарцевым А.А. был заключен основной договор купли-продажи. Тололин Д.И. также ссылался на то, что полностью оплатил стоимость приобретаемого имущества (7 200 000 руб.). После регистрации права собственности на спорные объекты недвижимости в ЕГРН он начал осуществлять активную деятельность на земельном участке (полностью очистил земельный участок, демонтировал старый забор и возвел новый, произвел демонтаж старого строения, завез на участок грунт, произвел

планировку благоустройства земельного участка, завез строительные материалы для постройки нового дома). Кроме того, Тололин Д.И. указал, что им была заказана топографическая съемка земельного участка, произведено межевание земельного участка с изготовлением межевого плана, заказан градостроительный план, подано заявление по выносу газовой сети на территорию земельного участка, он регулярно оплачивает коммунальные платежи. Каких-либо претензий от Ситко Л.В. ему не поступало.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 14 июля 2023 г. первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. (в редакции определения того же суда от 26 ноября 2024 г. об исправлении описки) решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречных исковых требований отказано. Договор купли-продажи от 20 апреля 2022 г. признан недействительным, применены последствия недействительности сделки: записи в ЕГРН о государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок за Любарцевым А.А., Тололиным Д.И. аннулированы; право собственности на спорные объекты недвижимости Тололина Д.И. прекращено. Право собственности Ситко Л.В. на земельный участок восстановлено, и в ее пользу с Тололина Д.И. взыскана компенсация за снесенный им жилой дом в размере 1 066 106 руб. В удовлетворении встречного иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Тололин Д.И. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 20 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Ситко Л.В. по договору купли-продажи от 18 октября 2005 г. приобрела в собственность жилой дом общей площадью 50,7 кв. м и земельный участок площадью 600 кв. м, расположенные по адресу: [REDACTED]

По условиям договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г., заключенного от имени Ситко Л.В. (продавец) с Любарцевым А.А. (покупатель), жилой дом и земельный участок проданы покупателю за 5 000 000 руб., уплаченных покупателем продавцу полностью до подписания договора.

Право собственности Любарцева А.А. на спорное имущество зарегистрировано в ЕГРН 28 апреля 2022 г.

5 сентября 2022 г. между Любарцевым А.А. и Тололиным Д.И. заключен предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, условиями которого определено, что стоимость названного недвижимого имущества установлена в размере 7 200 000 руб., из которых 100 000 руб. передается в момент заключения предварительного договора в качестве аванса, остальные 7 100 000 руб. – в день подписания основного договора купли-продажи.

Договор купли-продажи спорного имущества заключен между Любарцевым А.А. и Тололиным Д.И. 8 сентября 2022 г.; цена спорного имущества в этом договоре указана в размере 5 000 000 руб.

Согласно представленным в дело копиям расписок, Тололин Д.И. выплатил Любарцеву А.А. денежные средства, общая сумма которых составила 7 200 000 руб.

13 сентября 2022 г. в ЕГРН зарегистрирован переход права собственности на жилой дом и земельный участок к Тололину Д.И.

В соответствии с заключением проведенной по делу судебной экспертизы от 1 июня 2023 г. подпись от имени Ситко Л.В. в договоре купли-продажи жилого дома и земельного участка от 20 апреля 2022 г., заключенного от имени Ситко Л.В. с Любарцевым А.А., выполнена не ею, а другим лицом.

Постановлением старшего следователя СО ОМВД России по Новокубанскому району от 27 апреля 2023 г. возбуждено уголовное дело по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации (мошенничество). В данном постановлении указано, что в период времени с 20 апреля 2022 г. по 28 апреля 2022 г. неустановленные лица, имея умысел на хищение чужого имущества, путем обмана, в особо крупном размере, вступили в предварительный преступный сговор и, находясь в филиале ГАУ КК «МФЦ КК» по Новокубанскому району, представили с целью завладения правом собственности и государственной регистрации перехода права собственности не соответствующий действительности договор купли-продажи от 20 апреля 2022 г., заключенный между Ситко Л.В. и Любарцевым А.А., вследствие этого 28 апреля 2022 г. жилой дом и земельный участок выбыли из законного владения Ситко Л.В. и перешли в собственность неустановленных лиц, в результате чего Ситко Л.В. была лишена права на жилое помещение и земельный участок.

Сведения о результатах предварительного расследования этого уголовного дела в материалах дела отсутствуют.

Отменяя решение суда первой инстанции и рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции принял по делу новое решение, которым первоначальные исковые требования удовлетворил, в удовлетворении встречных исковых требований отказал.

Признавая договор купли-продажи от 20 апреля 2022 г. недействительным, суд апелляционной инстанции исходил из того, что у Ситко Л.В. отсутствовало волеизъявление на совершение сделки по отчуждению жилого дома и земельного участка, названный договор купли-продажи Ситко Л.В. не подписывала, денежных средств по нему не получала.

Применив последствия недействительности договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г., суд апелляционной инстанции аннулировал записи в ЕГРН о государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок за Любарцевым А.А., Тололиным Д.И. и прекратил

право собственности Тололина Д.И. на спорные объекты недвижимости, а также восстановил право собственности Ситко Л.В. на земельный участок.

Приняв во внимание, что жилой дом по указанному выше адресу в настоящее время Тололиным Д.И. снесен, суд апелляционной инстанции взыскал с Тололина Д.И. в пользу Ситко Л.В. компенсацию стоимости жилого дома.

Отказывая в удовлетворении встречного иска о признании добросовестным приобретателем, суд апелляционной инстанции сослался на то, что при заключении договора купли-продажи Тололин Д.И. не проявил должной заботливости и осмотрительности, поскольку в это время Октябрьским районным судом г. Краснодара был принят к производству иск Ситко Л.В. к Любарцеву А.А. о признании сделки недействительной.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В силу статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основание и предмет иска определяет истец.

В соответствии с частью 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 года № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» разъяснено, что при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

По смыслу статей 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктом 4 части 2 статьи 131 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выбор способа защиты нарушенного права и, соответственно, определение предмета и основания иска принадлежит лицу, обратившемуся в суд за такой защитой, то есть, истцу.

Истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска (часть 1 статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Данное положение корреспондирует части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям.

В пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что согласно части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Выйти за пределы заявленных требований (разрешить требование, которое не заявлено, удовлетворить требование истца в большем размере, чем оно было заявлено) суд имеет право лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральными законами. Заявленные требования рассматриваются и разрешаются по основаниям, указанным истцом, а также по обстоятельствам, вынесенным судом на обсуждение в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом (пункт 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Ситко Л.В., основывая свои требования на положениях статей 166–168 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратилась в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи от 20 апреля 2022 г., заключенного между ней и Любарцевым А.А., и о применении последствий недействительности этой сделки в виде возвращения сторон в первоначальное положение путем прекращения права собственности Любарцева А.А. на жилой дом и земельный участок и аннулирования записей в ЕГРН о праве собственности Любарцева А.А. и Тололина Д.И. на спорные объекты недвижимости.

Иска об истребовании спорного имущества (жилого дома и земельного участка) из чужого незаконного владения Тололина Д.И. Ситко Л.В. заявлено не было.

Более того, договор купли-продажи от 8 сентября 2022 г., заключенный между Любарцевым А.А. и Тололиным Д.И., Ситко Л.В. перед судом не оспаривала, его действительность предметом судебного рассмотрения не являлась.

Запись о регистрации за Тололиным Д.И. права собственности на жилой дом и земельный участок была аннулирована судом апелляционной инстанции на основании положений пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке применения реституции по договору купли-продажи от 20 апреля 2022 г.

Однако в силу прямого указания закона последствия недействительности сделки могут быть применены лишь к сторонам этой сделки.

Признанный недействительным договор купли-продажи от 20 апреля 2022 г. состоял из двух встречных обязательств: Ситко Л.В. – по передаче в собственность Любарцева А.А. спорных объектов недвижимости, и Любарцева А.А. – по принятию в собственность этого имущества с уплатой за него Ситко Л.В. соответствующей денежной суммы.

В данном случае Тололин Д.И. не являлся участником оспоренной сделки, и его право собственности на земельный участок не могло быть прекращено в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, что не было учтено судом апелляционной инстанции.

В связи с этим и вопрос о взыскании с Тололина Д.И. стоимости снесенного им жилого дома ввиду невозможности его возврата Ситко Л.В. в натуре не мог быть разрешен судом на основании пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, вопрос о взыскании с Тололина Д.И. ущерба, причиненного сносом принадлежавшего Ситко Л.В. жилого дома, ею на разрешение перед судом не ставился.

Таким образом, суд апелляционной инстанции неправильно применил нормы материального права и фактически без предусмотренных законом оснований вышел за пределы заявленных требований.

Также нельзя согласиться с выводами суда апелляционной инстанции о том, что при заключении договора купли-продажи жилого дома и земельного участка Тололин Д.И. не проявил должной заботливости и осмотрительности.

Заключая договор купли-продажи от 8 сентября 2022 г., Тололин Д.И. полагался при приобретении недвижимого имущества на данные государственного реестра, что в силу пункта 6 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации признается добросовестным поведением участника гражданских правоотношений.

Необходимо также отметить, что вывод суда апелляционной инстанции о том, что на момент заключения договора купли-продажи Тололин Д.И. должен был знать о принятии Октябрьским районным судом г. Краснодара иска Ситко Л.В. к Любарцеву А.А. к производству, не может быть признан обоснованным. Согласно размещенной на сайте Октябрьского районного суда г. Краснодара общедоступной информации, сведения о принятии судом к производству иска Ситко Л.В. к Любарцеву А.А. были опубликованы лишь 14 сентября 2022 г., то есть уже после заключения между Любарцевым А.А. и Тололиным Д.И. договора купли-продажи от 8 сентября 2022 г.

Суд кассационной инстанции, проверяя по кассационной жалобе представителя Тололина Д.И. – Чайкиной О.В. законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Тололина Д.И., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. (в редакции определения того же суда от 26 ноября 2024 г. об

исправлении описки) и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 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 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 6 июня 2024 г. (в редакции определения того же суда от 26 ноября 2024 г. об исправлении описки) и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2024 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи