



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ13-26

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 июля 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Асташова С.В., Кликушина А.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Коллекторское агентство «Дебеториум» к Казначеевой В. В., Игнатович Т. М., Цыпкину Ю. Н., Поляковой Е. Е., Чупрыне С. А., Коротоножкину С. И., Семеновой А. Г., Посыпкину Н. И. по кассационной жалобе Поляковой Е. Е. на решение Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Полякову Е.Е. и её представителя Бережнюка Д.В., выступающего по доверенности, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Коллекторское агентство «Дебеториум» Черebaеву Е.А. и Тарасову М.Р., выступающих по доверенностям, возражавших против удовлетворения жалобы, представителей Казначеевой В.В. – Соловьёва Н.Н. и Постнова Е.В., выступающих по доверенностям и поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Коллекторское агентство «Дебеториум» обратилось в суд с иском к Казначеевой В.В., Посылкину Н.И., Поляковой Е.Е. и другим о признании недействительными в силу их ничтожности договоров купли-продажи объектов недвижимого имущества, принадлежавших на праве собственности Казначеевой В.В., в том числе договора купли-продажи земельного участка площадью 2 278 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED] [REDACTED] (кадастровый номер [REDACTED]), от 10 июля 2008 г., заключённого между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И., договора купли-продажи того же земельного участка от 13 августа 2009 г., заключённого между Посыпкиным Н.И. и Поляковой Е.Е. и применении последствий недействительности данных сделок.

Иск обоснован тем, что вступившим в законную силу решением Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2009 г. с Поповой В.В., Казначеевой В.В. и ЗАО «Артокс» солидарно в пользу ООО «Коллекторское агентство «Дебеториум» взыскана денежная сумма в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. В обеспечение иска определением Коптевского районного суда г. Москвы от 2 марта 2009 г. был наложен арест на всё принадлежащее Казначеевой В.В. имущество в пределах [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Во исполнение данного определения судебным приставом-исполнителем Управления ФССП России по г. Москве Архиповым С.В. было вынесено постановление от 3 марта 2009 г. о запрете распоряжения недвижимым имуществом Казначеевой В.В., включая указанный выше земельный участок. Однако постановлениями начальника отдела – старшего судебного пристава К [REDACTED] от 6 июля 2009 г. и судебного пристава-исполнителя Р [REDACTED] от 21 июля 2009 г. того же Управления ФССП России запрет на распоряжение частью объектов недвижимого имущества, включая спорный земельный участок, был отменён. Впоследствии данные действия старшего судебного пристава К [REDACTED] [REDACTED] и судебного пристава-исполнителя Р [REDACTED] судом были признаны незаконными, а принятые ими постановления отменены.

Истец считает, что договоры купли-продажи спорного земельного участка являются ничтожными, поскольку заключены с нарушением закона, в период действия определения судьи Коптевского районного суда г. Москвы от 2 марта 2009 г. об аресте имущества Казначеевой В.В. и во время незаконного снятия запрета на распоряжение частью её имущества.

Кроме того, истец ссылаясь на недобросовестность и злоупотребление правом со стороны всех участвовавших в сделках лиц, в том числе и со стороны приобретателя земельного участка Поляковой Е.Е., на аффилированность этих лиц, а также на то, что действительной целью

совершения сделок являлся вывод имущества Казначеевой В.В. из-под возможного обращения взыскания на него. ООО «Коллекторское агентство «Дебеториум» является заинтересованным лицом, поскольку решение Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2009 г. до настоящего времени в полном объёме не исполнено.

Ответчики искивые требования не признали.

Решением Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г., искивые требования удовлетворены.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2013 г. в передаче кассационной жалобы Поляковой Е.Е. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отказано.

В кассационной жалобе Поляковой Е.Е. ставится вопрос об отмене решения Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г. в части удовлетворения искивых требований о признании недействительными договоров купли-продажи её земельного участка и применении последствий недействительности этих сделок.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 20 мая 2014 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 28 мая 2013 г. отменено, кассационная жалоба Поляковой Е.Е. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ООО «Коллекторское агентство «Дебеториум» поступили возражения на кассационную жалобу Поляковой Е.Е.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе и возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г. в части удовлетворения искивых требований о признании недействительными договоров купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 10 июля 2008 г., заключённого между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И., и от 13 августа 2009 г., заключённого между Посыпкиным Н.И. и Поляковой Е.Е., и применении последствий недействительности этих сделок.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных

постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 норм материального и процессуального права допущены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, вступившим в законную силу, но не исполненным решением Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2009 г., с заёмщика Поповой В.В., поручителей Казначеевой В.В. и ЗАО «Артокс» солидарно в пользу истца взысканы денежные средства в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. До вынесения этого решения определением судьи того же суда от 2 марта 2009 г. приняты меры по обеспечению иска в виде наложения ареста на всё имущество Поповой В.В. в пределах [REDACTED] руб. [REDACTED] коп. и Казначеевой В.В. в пределах [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

На основании указанного определения судебным приставом-исполнителем отдела судебных приставов по Северному административному округу Управления ФССП России по г. Москве вынесено постановление от 3 марта 2009 г., которым объявлен запрет на распоряжение недвижимым имуществом Казначеевой В.В., в том числе и спорным земельным участком (т. 1, л.д. 53 – 54).

5 марта 2009 г. данный запрет зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т. 1, л.д. 134).

6 июля 2009 г. начальником отдела – старшим судебным приставом К [REDACTED] [REDACTED] того же Управления ФССП России по жалобе Казначеевой В.В. вынесено постановление о признании жалобы частично обоснованной и признании действий судебного пристава-исполнителя в части наложения запрета на распоряжение всем недвижимым имуществом неправомерными по мотиву превышения стоимости этого имущества размера мер обеспечения иска, указанного в определении судьи от 2 марта 2009 г., судебному приставу-исполнителю предписано запросить подтверждение отчёта оценки, после чего разрешить вопрос об отмене запрета на распоряжение имуществом в части, превышающей объём обеспечительных мер (т. 1, л.д. 55 – 57).

Судебным приставом-исполнителем отдела судебных приставов по Северному административному округу УФССП России по г. Москве Р [REDACTED] 21 июля 2009 г. вынесено постановление о снятии запрета на распоряжение частью принадлежащего Казначеевой В.В. недвижимого имущества, в том числе спорным земельным участком (т. 1, л.д. 50 – 52).

Вступившим в законную силу 24 марта 2011 г. решением Коптевского районного суда г. Москвы от 29 ноября 2010 г. действия начальника отдела – старшего судебного пристава К [REDACTED] и судебного пристава-исполнителя Р [REDACTED] по отмене запрета на распоряжение частью имущества Казначеевой В.В. были признаны незаконными, а принятые ими постановления от 6 июля и 21 июля 2009 г. отменены с указанием на то, что данными должностными лицами не проверена достоверность оценки имущества должника (т. 2, л.д. 123 – 127, т. 3, л.д. 61 – 64).

До наложения указанного выше ареста – 10 июля 2008 г. между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И. в письменной форме заключён договор купли-продажи спорного земельного участка. 25 июля 2009 г. данный договор принят Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области, а 3 августа 2009 г. осуществлена регистрация права собственности Посыпкина Н.И. на этот земельный участок (т. 2, л.д. 157 - 159).

Впоследствии Посыпкин Н.И. распорядился указанным выше земельным участком, продав его Поляковой Е.Е. по договору купли-продажи от 13 августа 2009 г. Право собственности Поляковой Е.Е. на земельный участок зарегистрировано 25 августа 2009 г. (т. 1, л.д. 152-154, т. 2, л.д. 87).

Постановлением судебного пристава-исполнителя отдела судебных приставов по Северному административному округу УФССП по г. Москве от 9 сентября 2009 г. вновь был наложен запрет на распоряжение спорным земельным участком в связи с возбуждением исполнительного производства о взыскании денежных средств с Казначеевой В.В. по решению Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2009 г.

10 ноября 2009 г. администрацией Пушкинского муниципального района Московской области Поляковой Е.Е. выдано разрешение № [REDACTED] на строительство индивидуального жилого дома на этом земельном участке (т. 3, л.д. 162).

Распоряжением главы г. Пушкино Пушкинского муниципального района Московской области от 17 ноября 2010 г. № 234-р завершённом строительстве жилому дому с земельным участком присвоен почтовый адрес: [REDACTED] область, г. [REDACTED] (т. 3, л.д. 138).

По ходатайству стороны истца определением Пушкинского городского суда Московской области от 27 января 2011 г. назначена судебная техническая экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы о соответствии даты подписания договора купли-продажи от 10 июля 2008 г. между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И. и передаточного акта к нему дате, указанной в договоре, а также о том, подвергалась ли бумага этих документов микроволновому облучению, термическому, химическому или иному воздействию. Заключение эксперта фальсификация документов не установлена (т. 2, л.д. 152 - 153, 175 - 187).

Удовлетворяя искимые требования, суд первой инстанции сослался на то, что оспариваемые истцом сделки противоречат закону, совершены в период действия запрета на распоряжение имуществом Казначеевой В.В., в силу чего являются ничтожными.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г. вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на результат рассмотрения дела и восстановление нарушенных или оспариваемых прав, свобод или законных интересов лиц, участвующих в деле.

В соответствии со статьёй 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом (часть 1). Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (часть 2).

В силу пункта 2 статьи 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, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент совершения и исполнения оспариваемых сделок) в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Согласно пункту 1 статьи 166 этого же кодекса сделка недействительна по основаниям, установленным законом.

Статьёй 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент совершения и исполнения оспариваемых сделок) сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии со статьёй 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства,

на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По смыслу приведённых выше норм материального и процессуального права, сделка, совершённая собственником по распоряжению принадлежащим ему имуществом в форме и в порядке, установленными законом, предполагается действительной, а действия сторон добросовестными, если не установлено и не доказано иное.

Единственным основанием, по которому решением суда оспариваемые договоры купли-продажи земельного участка на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации признаны недействительными по мотиву их совершения с нарушением закона, послужил вывод суда о том, что указанные сделки совершены в период действия запрета на распоряжение недвижимым имуществом Казначеевой В.В. по определению судьи о применении мер обеспечения иска и по постановлению судебного пристава-исполнителя, вынесенному в порядке исполнения этого определения.

Однако такой вывод не соответствует установленным обстоятельствам дела, нормам материального и процессуального права.

Согласно положениям частей 1 и 3 статьи 140, а также части 1 статьи 142 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации мерами обеспечения иска является, в частности, наложение ареста на имущество, принадлежащее ответчику. Меры по обеспечению иска должны быть соразмерны заявленному истцом требованию. Определение суда об обеспечении иска приводится в исполнение немедленно в порядке, установленном для исполнения судебных постановлений.

Определением Коптевского районного суда г. Москвы от 2 марта 2009 г. наложен арест на имущество Казначеевой В.В. в пределах [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., арест на конкретные объекты недвижимости судьёй не налагался.

В соответствии с положениями частей 3 и 4 статьи 80 Федерального закона Российской Федерации от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» арест на имущество должника налагается судебным приставом-исполнителем в том числе при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество. Арест имущества включает запрет распоряжаться имуществом, а при необходимости – ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Вид, объём и срок ограничения права пользования имуществом определяются судебным приставом-исполнителем в каждом случае с учётом свойств имущества, его значимости для собственника или владельца, характера использования, о чём судебный пристав-исполнитель делает отметку в постановлении о наложении

ареста на имущество должника и (или) акте о наложении ареста (описи имущества).

По смыслу приведённых выше норм процессуального права, запрет распоряжаться имуществом является одним из видов ограничения прав должника при аресте его имущества.

В отсутствие указаний в определении суда об аресте имущества на состав имущества, на которое налагается арест, на вид и объём ограничений прав должника они определяются судебным приставом-исполнителем исходя из конкретных обстоятельств в соответствии с требованиями закона и с соблюдением положений о соразмерности мер обеспечения.

Согласно положениям статьи 1, а также части 1 статьи 4 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наличие утанных уполномоченными органами запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (ареста имущества и других), является ограничением (обременением) прав на недвижимое имущество, подлежащим регистрации в порядке, установленном этим законом.

В соответствии с частью 4 статьи 19 этого же закона наличие ареста или запрета совершать определённые действия с объектом недвижимого имущества является основанием для приостановления государственной регистрации прав до снятия ареста или запрета.

Согласно части 1 статьи 123 Федерального закона Российской Федерации от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» жалоба на постановление судебного пристава-исполнителя или заместителя старшего судебного пристава, за исключением постановления, утвержденного старшим судебным приставом, на их действия (бездействие) подается старшему судебному приставу, в подчинении которого находится судебный пристав-исполнитель или заместитель старшего судебного пристава.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 127 этого же закона в случае признания жалобы, поданной в порядке подчинённости, обоснованной полностью или частично должностное лицо службы судебных приставов вправе признать действия (бездействие), отказ в совершении действий неправомерными и определить меры, которые должны быть приняты в целях устранения допущенных нарушений.

Как установлено судом и следует из материалов дела, договор купли-продажи спорного земельного участка заключён между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И. в письменной форме с актом приёма-передачи 10 июля 2008 г., до вынесения судьёй Коптевского районного суда г. Москвы определения от 2 марта 2009 г. о наложении ареста на имущество Казначеевой В.В.

В связи с отсутствием в данном определении судьи указания на конкретные объекты имущества Казначеевой В.В., на которые накладывается арест в пределах установленной судьёй денежной суммы, перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налагается запрет на распоряжение этим имуществом, установлен постановлением судебного пристава-исполнителя Управления ФССП по г. Москве А [REDACTED] от 3 марта 2009 г. Данное ограничение (обременение) прав Казначеевой В.В. в отношении спорного земельного участка зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 5 марта 2009 г. Постановлением начальника отдела – старшего судебного пристава того же управления К [REDACTED] от 6 июля 2009 г. действия судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на всё имущество безотносительно его оценки и соразмерности установленной определением судьи суммы, в пределах которой накладывается арест, признаны незаконными, при этом определены меры, которые должны быть приняты в целях устранения допущенных нарушений.

Во исполнение данного постановления старшего судебного пристава судебным приставом-исполнителем Р [REDACTED] постановлением от 21 июля 2009 г. запрет на распоряжение частью недвижимого имущества Казначеевой В.В. был отменён со ссылкой на акт оценки подвергнутого запрету имущества последней.

На основании данного постановления в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним была исключена запись об ограничении (обременении) права в отношении спорного земельного участка.

Регистрация права собственности [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] совершены 3 августа, 13 августа и 25 августа 2009 года соответственно.

Ограничения (обременение) прав в отношении спорного земельного участка в указанный период времени в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество отсутствовали (т. 1, л.д. 155).

Последующее наложение ареста на спорный земельный участок состоялось 9 сентября 2009 г. (т. 1, л.д. 87).

Решение Коптевского районного суда г. Москвы от 29 ноября 2010 г. об отмене указанных выше постановлений старшего пристава и судебного пристава-исполнителя от 6 июля и 21 июля 2009 г. о снятии запрета на распоряжение спорным земельным участком вступило в законную силу 24 марта 2011 г. (т. 3, л.д. 61).

При таких обстоятельствах выводы суда о совершении и исполнении оспариваемых договоров купли-продажи спорного земельного участка противоречат приведённым выше положениям норм материального и процессуального права.

Допущенные судом нарушения материального и процессуального прав являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только путём отмены решения Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г. в части удовлетворения исковых требований о признании недействительными договоров купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] от 10 июля 2008 г., заключённого между Казначеевой В.В. и Посыпкиным Н.И., и от 13 августа 2009 г., заключённого между Посыпкиным Н.И. и Поляковой Е.Е., а также о применении последствий недействительности этих сделок.

Поскольку в связи с неправильным толкованием и применением норм материального и процессуально права иные юридически значимые обстоятельства дела, на которые указывали стороны в своих доводах и возражениях, судом не обсуждались и не устанавливались, дело в указанной части подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Пушкинского городского суда Московской области от 6 марта 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25 октября 2012 г. в части удовлетворения исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Коллекторское агентство «Дебиториум» к Казначеевой В. [REDACTED] В. [REDACTED], Посыпкину Н. [REDACTED] И. [REDACTED], Поляковой Е. [REDACTED] Е. [REDACTED] о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED]: [REDACTED], заключённого 10 июля 2008 г. между Казначеевой В. [REDACTED] В. [REDACTED] и Посыпкиным Н. [REDACTED] И. [REDACTED]; о признании недействительным договора купли-продажи этого же земельного участка, заключённого 13 августа 2009 г. между Посыпкиным Н. [REDACTED] И. [REDACTED] и Поляковой Е. [REDACTED] Е. [REDACTED]; о применении последствий недействительности этих сделок, а именно о взыскании с Казначеевой В. [REDACTED] В. [REDACTED] в пользу Посыпкина Н. [REDACTED] И. [REDACTED] [REDACTED] руб., о взыскании с Посыпкина Н. [REDACTED] И. [REDACTED] в пользу Поляковой Е. [REDACTED] Е. [REDACTED] [REDACTED] руб., о признании за Казначеевой В. [REDACTED] В. [REDACTED] права собственности и восстановлении в Едином государственном реестре прав на недвижимое

имущество записи о регистрации права её собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, [REDACTED] г. [REDACTED], об аннулировании в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество записи о регистрации права собственности Поляковой Е [REDACTED] Е [REDACTED] на этот земельный участок, отменить.

В указанной части дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]