



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 36-КГ19-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 августа 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО Финансово-строительная компания «Веж» к Бахметовой Ольге Александровне, Кириенковой (Филатовой) Валентине Николаевне, Кузьменкову Дмитрию Владимировичу о признании договоров купли-продажи квартиры недействительными, исключении из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности, возложении обязанности по передаче квартиры, о государственной регистрации перехода права собственности по кассационным жалобам Филатовой В.Н. и представителя Бахметовой О.А. – адвоката Тарасова А.С. на решение Ленинского районного суда г. Смоленска от 21 мая 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 16 октября 2018 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения ответчика Филатовой В.Н., представителя ответчика Бахметовой О.А. – адвоката Тарасова А.С., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения представителя ООО

Финансово-строительная компания «Веж» Маркалиной Е.А., возражавшей против удовлетворения кассационных жалоб, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей, что решение Ленинского районного суда г. Смоленска от 21 мая 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 16 октября 2018 года подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО ФСК «Веж» обратилось в суд с иском к Бахметовой О.А., Кириенковой (Филатовой) В.Н., Кузьменкову Д.В. о признании договоров купли-продажи квартиры недействительными, исключении из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности, возложении обязанности по передаче квартиры, о государственной регистрации перехода права собственности.

В обоснование своих требований истец указал на то, что по договору купли-продажи от 20 апреля 2006 года истец приобрёл у Бахметовой О.А. квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], полностью оплатив её стоимость, однако Бахметова О.А. спорную квартиру истцу не передала и по договору от 25 августа 2008 года продала её своей матери Филатовой (до заключения брака Кириенковой) В.Н.

Филатова В.Н. по договору купли-продажи от 4 декабря 2012 года продала спорную квартиру Кузьменкову Д.В.

Истец полагал, что заключённые между ответчиками договоры являются мнимыми сделками, просил признать недействительными договоры купли-продажи спорной квартиры от 25 августа 2008 года и от 4 декабря 2012 года, исключить из Единого государственного реестра недвижимости записи о государственной регистрации права собственности Филатовой В.Н. и Кузьменкова Д.В. на спорную квартиру, возложить на Бахметову О.А. обязанность передать истцу спорную квартиру по акту приёма-передачи, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на спорную квартиру к ООО ФСК «Веж».

Дело рассматривалось судами неоднократно.

Решением Ленинского районного суда г. Смоленска от 21 мая 2018 года иск ООО ФСК «Веж» был удовлетворён.

Договор купли-продажи квартиры № 4 в доме 1а по ул. Трудовая в г. Смоленске, заключённый 25 августа 2008 года между Бахметовой О.А. и Филатовой (Кириенковой) В.Н., а также договор купли-продажи данной квартиры, заключённый 4 декабря 2012 года между Филатовой (Кириенковой) В.Н. и Кузьменковым Д.В., признаны недействительными с момента заключения.

С Филатовой В.Н. в пользу Кузьменкова Д.В. взыскана денежная сумма в размере 1 250 000 руб.

На Бахметову О.А. возложена обязанность передать спорную квартиру ООО ФСК «Веж»; из Единого государственного реестра недвижимости исключены записи о праве собственности Кириенковой В.Н. и Кузьменкова Д.В. на спорную квартиру; произведена государственная регистрация перехода права собственности на спорную квартиру к ООО ФСК «Веж» на основании договора купли-продажи от 20 апреля 2006 года. Тем же решением разрешён вопрос о судебных расходах сторон.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 16 октября 2018 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Филатовой В.Н. и представителя Бахметовой О.А. – адвоката Тарасова А.С. поставлен вопрос об их передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права и принятия нового решения об отказе в иске.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 19 апреля 2019 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 28 июня 2019 года кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Ответчики Бахметова О.А. и Кузьменков Д.В., представитель третьего лица – Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационных жалоб и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 права 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 первой и апелляционной инстанций были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителей.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 20 апреля 2006 года между Бахметовой О.А. (продавцом) и ООО ФСК «Веж» (покупателем) был заключён договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED].

Согласно пункту 3 данного договора цена квартиры составила 653 300 руб. Пунктом 4 договора установлено, что государственная регистрация перехода права собственности на названную квартиру производится после оплаты квартиры покупателем. В соответствии с пунктом 9 договора Бахметова О.А. обязалась до 30 мая 2006 года сняться с регистрационного учёта и освободить спорную квартиру.

Стоимость квартиры была выплачена истцом ответчику Бахметовой О.А. двумя платежами 24 апреля 2006 года и 19 мая 2006 года.

Государственная регистрация договора купли-продажи квартиры и перехода права собственности на спорную квартиру к ООО ФСК «Веж» произведены не были.

По договору купли-продажи от 25 августа 2008 года Бахметова О.А. продала спорную квартиру Филатовой (Кириенковой) В.Н., право собственности которой на названную квартиру было зарегистрировано 22 сентября 2008 года.

На основании договора купли-продажи от 4 декабря 2012 года, заключённого между Корольковой И.Н., действующей в интересах Филатовой (Кириенковой) В.Н., и Кузьменковым Д.В., право собственности на спорную квартиру перешло к Кузьменкову Д.В. (зарегистрировано 18 декабря 2012 года).

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные ООО ФСК «Веж» требования, суд первой инстанции исходил из того, что заключённый между Бахметовой О.А. и Филатовой (Кириенковой) В.Н. договор купли-продажи спорной квартиры от 25 августа 2008 года, является мнимой сделкой, а формальное исполнение этого договора сторонами безусловным образом о наличии воли сторон на достижение предусмотренных законом последствий данной сделки не свидетельствует.

Также суд первой инстанции пришёл к выводу о наличии в действиях Бахметовой О.А. при заключении названного договора злоупотребления правом, что выразилось в уклонении её от обязательств по ранее заключённому с истцом договору купли-продажи спорной квартиры.

При этом суд первой инстанции указал на то, что недействительность договора от 25 августа 2008 года влечёт за собой и недействительность договора от 4 декабря 2012 года, заключённого между Филатовой (Кириенковой) В.Н. и Кузьменковым Д.В.

Отклоняя ходатайство ответчиков о применении последствий пропуска срока исковой давности, суд указал на то, что названный срок необходимо исчислять с 18 октября 2013 года – даты получения истцом выписки из Единого государственного реестра недвижимости на спорную квартиру, исковое заявление подано в суд 25 августа 2015 года, из чего суд сделал вывод о том, что срок исковой давности истцом не пропущен.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает выводы судов основанными на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения, и сделанными без учёта обстоятельств, имеющих существенное правовое значение для правильного разрешения возникшего спора.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 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 едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Согласно положениям пункта 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на 20 апреля 2006 года) сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных статьёй 131 названного Кодекса и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Пунктом 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В силу пунктов 1, 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на 20 апреля 2006 года) переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации

перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами.

Таким образом, законодательство, действовавшее на момент заключения между Бахметовой О.А. и ООО ФСК «Веж» договора купли-продажи спорной квартиры, требовало обязательной государственной регистрации как самого договора купли-продажи квартиры, так и перехода права собственности на неё.

Из дела видно, что договор купли-продажи спорной квартиры, заключённый 20 апреля 2006 года между и ООО ФСК «Веж» в установленном законом порядке зарегистрирован не был, равно, как и не был зарегистрирован переход права собственности к ООО ФСК «Веж» на спорное недвижимое имущество. После заключения договора спорная квартира истцу не передавалась, при этом требований о государственной регистрации договора истец ответчику Бахметовой О.А. не направлял, акт приёма-передачи не составлял и не подписывал, во владение квартирой не вступал и её судьбой не интересовался.

Таким образом, право собственности в силу приведённых выше положений закона у ООО ФСК «Веж» на спорное недвижимое имущество не возникло, как не возникло и право требовать передачи ему спорного имущества от нового собственника.

Оспаривая заключённый между Бахметовой О.А. и Филатовой (Кириенковой) В.Н. договор купли-продажи спорной квартиры от 25 августа 2008 года, истец ссылаясь на мнимость данной сделки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации мнимая сделка, то есть сделка, совершённая лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Исходя из смысла вышеуказанной нормы материального права, стороны мнимой сделки при её заключении не имеют намерения устанавливать, изменять либо прекращать права и обязанности, правоотношения между сторонами в рамках такой сделки фактически не возникают.

Таким образом, юридически значимым обстоятельством, подлежащим установлению при рассмотрении требования о признании той или иной сделки мнимой, является установление того, имелось ли у каждой стороны сделки намерение заключить соответствующую сделку с целью создать желаемые правовые последствия и реально исполнить эти намерения.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 этого кодекса).

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).

Как следует из материалов дела и установлено судом, при совершении сделки Бахметовой О.А. (продавцом) с Филатовой (Кириенковой) В.Н. (покупателем) стороны не только предусмотрели реальные правовые последствия сделки, но и осуществили их. После заключения договора купли-продажи в установленном законом порядке была произведена регистрация перехода к покупателю права собственности на спорное недвижимое имущество, выдано свидетельство о государственной регистрации права, что свидетельствует о наличии воли обеих сторон договора на исполнение совершённой сделки и достижения соответствующих ей правовых последствий.

По общему правилу, установленному в части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Достоверных и убедительных доказательств мнимости заключённого договора купли-продажи спорной квартиры от 25 августа 2008 года истцом представлено не было и судом не установлено. При этом наличие родственных отношений между продавцом и покупателем ввиду отсутствия иных доказательств мнимости сделки определяющим для её оценки в качестве таковой не является.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

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).

По смыслу названных 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.

Правовые последствия действий ответчика Филатовой (Кириенковой) В.Н. по заключению договора купли-продажи объекта недвижимости с учётом всех установленных по делу обстоятельств, включая регистрацию прав на это имущество и последующее распоряжение этим правом путём заключения договора купли-продажи с Кузьменковым Д.В., судебными инстанциями учтены не были.

Таким образом, выводы судов о применении к возникшим по данному делу отношениям нормы пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации основанными на имеющихся в деле материалах быть признаны не могут.

Согласно положениям статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации право требования кредитора передать индивидуально-определенную вещь путем отобрания её у должника отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 Гражданского кодекса Российской Федерации. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

При рассмотрении настоящего дела указанные выше положения закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судами первой и апелляционной инстанции учтены не были, что является существенным нарушением норм материального права, которое привело к неправильному разрешению дела.

Вывод судебных инстанций о том, что срок исковой давности по заявленным ООО ФСК «Веж» требованиям не пропущен, поскольку составляет три года и подлежит исчислению с 18 октября 2013 года – даты получения истцом выписки из Единого государственного реестра недвижимости на спорную квартиру, является ошибочным.

Учитывая, что основания заявленных истцом требований не подтверждают ничтожности оспариваемой им сделки купли-продажи

спорной квартиры от 25 августа 2008 года, а сводятся к обоснованию её недействительности, как оспоримой, срок исковой давности по такому основанию в соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации составляет один год. Между тем, суд в нарушение закона применил к спорным правоотношениям норму пункта 1 той же статьи о трёхлетнем сроке исковой давности.

Согласно положениям части 9 статьи 3 Федерального закона от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» установленные положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции названного Федерального закона) сроки исковой давности и правила их исчисления применяются к требованиям, сроки предъявления которых были предусмотрены ранее действовавшим законодательством и не истекли до 1 сентября 2013 года. Десятилетние сроки, предусмотренные пунктом 1 статьи 181, пунктом 2 статьи 196 и пунктом 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции названного Федерального закона), начинают течь не ранее 1 сентября 2013 года.

В соответствии со статьёй 196 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2013 года) общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В силу пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Абзацем 2 пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно положениям пунктов 1, 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2013 года) течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются названным Кодексом и иными законами. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В соответствии с условиями договора купли-продажи квартиры, заключённого 20 апреля 2006 года между Бахметовой О.А. (продавцом) и ООО ФСК «Веж» (покупателем), государственная регистрация перехода

права собственности на названную квартиру производится после оплаты квартиры покупателем, а Бахметова О.А. обязана до 30 мая 2006 года сняться с регистрационного учёта и освободить спорную квартиру.

Материалами дела установлено, что оплата за спорную квартиру произведена покупателем полностью 19 мая 2006 года, Бахметова О.А. снялась с регистрационного учёта и освободила квартиру в установленный срок. Таким образом, о нарушении своих прав истцу было известно с 2006 года, поскольку регистрация перехода права собственности не произошла. Кроме того, в сентябре 2008 года была совершена сделка купли-продажи спорной квартиры и произведена регистрация в установленном законом порядке права собственности Филатовой (Кириенковой) В.Н. на спорную недвижимость, о чём ООО ФСК «Веж» должен был узнать тогда же при должном отношении к содержанию недвижимого имущества. В суд за защитой своего предполагаемого права ООО ФСК «Веж» обратилось только 25 августа 2015 года, до указанной даты истец с требованиями о государственной регистрации договора купли-продажи квартиры от 20 апреля 2006 года, а также об оспаривании последующих договоров купли-продажи спорной квартиры не обращался.

Таким образом, судами первой и апелляционной инстанций не было принято во внимание то обстоятельство, что по состоянию на 1 сентября 2013 года срок исковой давности по заявленным истцом требованиям уже был пропущен, что в силу действующего законодательства является самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, в связи с чем решение Ленинского районного суда г. Смоленска от 21 мая 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 16 октября 2018 года законными быть признаны не могут и подлежат отмене.

Учитывая, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом установлены правильно, но допущена ошибка в применении и толковании норм материального права, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным, отменяя судебные постановления, принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, не передавая дело на новое рассмотрение.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Смоленска от 21 мая 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Смоленского областного суда от 16 октября 2018 года отменить.

Принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований ООО Финансово-строительная компания «Веж» к Бахметовой Ольге Александровне, Кириенковой (Филатовой) Валентине Николаевне, Кузьменкову Дмитрию Владимировичу о признании договоров купли-продажи квартиры недействительными, исключении из государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о государственной регистрации права собственности, возложении обязанности по передаче квартиры, о государственной регистрации перехода права собственности, отказать.

Председательствующий:

Судьи: