



**Заместитель Председателя
Верховного Суда
Российской Федерации**

103289, г. Москва, ул. Ильинка, д.7/3

07.2002 г. 5-В02-138

В президиум Московского
городского суда

ПРОТЕСТ

Сорокин Н.Н. обратился в суд с иском к Кравцовой Л.Л., Слободкину П.Я., департаменту муниципального жилья и жилищной политики г. Москвы о признании частично недействительным договора купли-продажи квартиры, выселении и вселении.

В обоснование заявленного требования он ссылаясь на то, что на основании договора передачи жилья в собственность от 28.10.1992 г., свидетельства о собственности на жилое помещение и договора об определении долей от 16.03.1993 г. являлся собственником 0,19 долей коммунальной квартиры по адресу : г. Москва, ул. Арбат, д.51, кв.35. С целью обменять принадлежащую ему на праве собственности комнату размером 19,3 кв.м. в коммунальной квартире на отдельную квартиру он, как и остальные сособственники квартиры, согласился с предложением приобретателя квартиры Кравцовой Л.Л. на расселение квартиры.

Через доверенных лиц Кравцовой Л.Л. ему была предложена в качестве обмена на его комнату в коммунальной квартире двухкомнатная квартира по адресу : г. Москва, Петровско-Разумовский пр., д.25, к.2, кв.18, принадлежащая Головчановой Т.А. 16.03.1993 г. он заключил с Головчановой Т.А. договор купли-продажи указанной двухкомнатной квартиры. Сам он (Сорокин Н.Н.) квартиру не искал, стоимость квартиры по договору купли-продажи от 16.03.1993 г. не оплачивал.

После получения (в порядке осуществления обмена) в собственность указанной квартиры им , а также другими сособственниками коммунальной квартиры (также получившими в собственность отдельные квартиры) был заключен 17.03.1993 г. договор купли-продажи коммунальной квартиры с Кравцовой Л.Л. За свою комнату в коммунальной квартире по этому договору купли-продажи он денег не получал.

Впоследствии решением Савеловского межмуниципального суда г.Москвы от 11.11.1997 г. было удовлетворено заявление прокурора в интересах

несовершеннолетних детей к Головчановой Т.А. о признании недействительными: договора передачи в собственность жилого помещения по адресу : г .Москва, Петровско-Разумовский пр., д.25, к.2, кв.18, а также договора купли-продажи указанной квартиры, заключенного между ним (Сорокиным Н.Н.) и Головчановой Т.А. 16.03.1993 г. Указанным решением он был выселен из этой квартиры, а Головчанова Т.А. с семьей вселена в нее.

Решением Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 8.10.1999 г. постановлено : признать недействительным договор купли-продажи квартиры № 35 дома № 51 по ул.Арбат в г. Москве, заключенный 17.03.1993 г. между Сорокиным Н.Н., Вороновой Ю.Е., Никитиным С.А., Матвеевым Г.Н. и Кравцовой Л.Л., зарегистрированный в департаменте муниципального жилья и жилищной политики г. Москвы 18.03.1993 г., в части продажи Сорокиным Н.Н. и покупки Кравцовой Л.Л. 0,19 долей в этой квартире.

Указанным решением стороны возвращены в первоначальное положение. Восстановлено право собственности Сорокина Н.Н. на 0,19 долей (комната 19,3 кв.м.) квартиры № 35 дома №51 по ул. Арбат в г. Москве с 17 .03.1993 г. Сорокин Н.Н. вселен в указанную комнату. Кравцова Л.Л. и Слободкин П.Я. выселены из нее.

Этим же решением был признан недействительным договор дарения квартиры № 35 дома № 51 по ул. Арбат в г. Москве, заключенный 28.01.1994 г. между Кравцовой Л.Л. и Кравцовой А.Г., удостоверенный МГНК № 2 28.01.1994 г. (реестр № 4-310) и зарегистрированный в департаменте муниципального жилья г. Москвы 23.02.1994 г., а также признано недействительным свидетельство о праве на наследство по закону от 24.06.1997 г., выданное Кравцовой Л.Л. на квартиру № 35 дома № 51 по ул. Арбат в г. Москве.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14.04.2000 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Вынесенные по делу судебные постановления подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя иски требования Сорокина Н.Н., суд исходил из того, что имело место расселение коммунальной приватизированной квартиры ; договор купли-продажи от 17.03.1993 г. заключен Кравцовой Л.Л. с сособственниками коммунальной квартиры после выполнения условия о предоставлении Сорокину Н.Н. и другим собственникам жилых помещений отдельных квартир; квартира № 18 в доме № 25, к.2 по Петровско-Разумовскому пр. в г. Москве была предоставлена Сорокину Н.Н. взамен его доли в коммунальной квартире, денег от продажи своей доли истец не получил, поэтому фактически был совершен договор мены. Поскольку договор купли-продажи прикрывал другую сделку - договор мены, суд, руководствуясь п.2 ст. 170 ГК РФ, признал заключенный 17.03.1993 г. договор купли-продажи коммунальной квартиры недействительным в части продажи Сорокиным Н.Н. и покупки Кравцовой Л.Л. 0,19 долей квартиры № 35 дома № 51 по ул. Арбат

в г. Москве, выселил из комнаты 19,3 кв.м. Кравцову Л.Л., Слободкина П.Я. и вселил в нее Сорокина Н.Н.

С таким выводом согласиться нельзя.

В соответствии с п.2 ст.170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа сделки, применяются относящиеся к ней правила.

Таким образом, из существа притворной сделки вытекает, что стороны исполнить ее не собирались уже при самом совершении сделки. Поэтому сделка, недействительность которой вытекает из самого факта ее совершения, является ничтожной и признания судом такой сделки недействительной не требуется. Последствия, вытекающие из недействительности сделок, к притворной сделке не применяются.

Однако, суд, установив, что заключенный 17.03.1993 г. договор купли-продажи коммунальной квартиры прикрывал договор мены, в нарушение требований п.2 ст.170 ГК РФ, признал этот договор в части купли-продажи 0,19 долей коммунальной квартиры недействительным и применил последствия недействительности притворной сделки.

Между тем, к сделке, которая прикрывалась притворной сделкой и которую стороны действительно имели в виду, в силу п.2 ст.170 ГК РФ применяются правила, относящиеся к этой сделке.

Договор мены принадлежащих на праве собственности Сорокину Н.Н. 0,19 долей в коммунальной квартире на отдельную квартиру не противоречил требованиям закона.

На основании изложенного вынесенные по делу судебные постановления не могут быть признаны законными и подлежат отмене в связи с неправильным применением норм материального права.

Так как обстоятельства дела установлены в полном объеме, наличие этих обстоятельств подтверждается собранными по делу доказательствами, но допущена ошибка в применении норм материального права, у суда надзорной инстанции имеются основания при отмене решения суда первой инстанции и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда к вынесению нового решения.

Руководствуясь ст.ст. 320, 324 ГПК РСФСР,

п р о ш у :

Решение Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 8.10.1999г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14.04.2000 г. отменить и в удовлетворении иска Сорокину Н.Н. отказать.

11/1

11

В.М.Жуйков