



**Заместитель
Председателя
Верховного Суда
Российской Федерации**

В президиум Приморского
краевого суда

ПРОТЕСТ
(в порядке надзора)

103289, г. Москва, ул. Ильинка, д.7/3

12 09.2002 № 56В02-14

Ашихмина И.Н. обратилась в суд с иском к Поляковой Н.К., Тарлецкой В.К., администрации г. Владивостока о признании договоров о безвозмездной передаче квартиры в собственность, купли-продажи недействительными.

В обоснование своих требований истица ссылалась на то, что при заключении договора приватизации нарушены ее права и права ее несовершеннолетнего сына Ашихмина В.Я. Полякова Н.К. без ее согласия сняла их с регистрационного учета и приватизировала квартиру, став единоличным собственником. 30 октября 1998 года Полякова Н.К. продала квартиру Тарлецкой В.К. без ее ведома и согласия органов опеки и попечительства.

Дело рассматривалось судами неоднократно.

Решением Ленинского районного суда г. Владивостока от 15 августа 2001 года иск удовлетворен - договор о безвозмездной передаче квартиры в собственность и договор купли-продажи квартиры признаны недействительными, в пользу Тарлецкой В.К. с Поляковой Н.К. взыскано 65063 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 19 сентября 2001 года решение суда в части признания недействительными договоров о безвозмездной передаче в собственность и купли-продажи квартиры оставлено без изменения, в части взыскания в пользу Тарлецкой 65063 руб. отменено, дело в этой части направлено на новое рассмотрение.

Данные судебные постановления подлежат отмене по следующим основаниям.

Как видно из дела и установлено судом, 24 сентября 1998 года между администрацией г. Владивостока и Поляковой Н.К. был заключен договор №18649 о приватизации квартиры 298 в доме 30 по ул. Толстого г. Владивостока, 30 октября 1998 года между Поляковой Н.К. и Тарлецкой В.К. заключен договор купли-продажи данной квартиры.

Признавая договор приватизации и договор купли-продажи спорной квартиры недействительными, суд исходил из того, что при заключении договора приватизации нарушены права истицы и ее несовершеннолетнего сына, которые были вселены в квартиру в 1996 году в качестве членов семьи

нанимателя и имели право принять участие в приватизации; согласие органов опеки и попечительства на продажу квартиры получено не было.

Однако, в соответствии с действующим законодательством, данные обстоятельства не являются достаточным основанием для признания сделок недействительными.

В силу п. 3 ст. 10 ГК РФ при осуществлении гражданских прав разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагается.

Следовательно, Тарлецкая В.К. должна предполагаться добросовестным приобретателем квартиры, пока не будет доказано иное.

С учетом изложенного, то обстоятельство, что договор приватизации заключен без участия Ашихминой И.Н. и ее несовершеннолетнего сына, само по себе не является достаточным обстоятельством для признания договоров приватизации и купли-продажи недействительными.

Признание недействительными договоров в таких ситуациях создает условия для нарушения прав добросовестных участников гражданских правоотношений, что противоречит основным началам гражданского законодательства (ст. 1 ГК РФ) и не может иметь места с учетом положений ч.3 ст.17 Конституции РФ (осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц).

Договор купли-продажи спорной квартиры, заключенный между Поляковой Н.К. и Тарлецкой В.К., мог быть признан недействительным лишь при доказанности того, что Тарлецкая В.К. знала или заведомо должна была знать о правах Ашихминой И.Н. на эту квартиру. Однако данное обстоятельство судом не установлено, в связи с чем решение нельзя признать законным, поскольку такое решение возлагает ответственность на Тарлецкую В.К. при отсутствии ее виновных действий, нарушающих права истца, и освобождает от ответственности действительных нарушителей его прав.

В такой ситуации – при недоказанности того, что Тарлецкая В.К. знала или заведомо должна знать о нарушении прав Ашихминой И.Н. и ее сына при приватизации и продаже квартиры – права истца могут быть защищены путем предъявления соответствующего иска к Поляковой Н.К., которая нарушила их право на участие в приватизации квартиры, написав от имени Ашихминой И.Н. заявление о снятии ее с регистрационного учета.

Таким образом, при вынесении решения судом допущено неправильное применение норм материального права, в связи с чем нахожу состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене.

Руководствуясь ст.ст. 320, 324 ГПК РСФСР, -

ПРОШУ:

Решение Ленинского районного суда г. Владивостока от 15 августа 2001 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 19 сентября 2001 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

11/11
8

В.М. ЖУЙКОВ