



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 5-В07-166

г. Москва

18 декабря 2007г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего
судей

Горшкова В.В.
Пчелинцевой Л.М.
Корчапкиной Т.Е.

рассмотрела в судебном заседании от 18 декабря 2007г. дело по иску Мочалиной И.П. к ЗАО «Фирма «Поларис», Главному управлению Министерства юстиции РФ по г.Москве, Центральному межрегиональному отделению Российского фонда федерального имущества, Котовщикову Ю.А. о признании договора купли-продажи квартиры и торгов недействительными, возврате квартиры в собственность

по надзорной жалобе представителя Мочалиной И.П. – Серова М.В. на решение Тверского районного суда г.Москвы от 19 декабря 2003г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2004г. и постановление президиума Московского городского суда от 01 марта 2007г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчапкиной Т.Е., объяснения представителя Мочалиной И.П. – Серова М.В., Мочалиной И.П., представителя управления федеральной службы судебных приставов по г.Москве Орлеанского Д.А.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Мочалина И.П. обратилась в суд с иском к ЗАО «Фирма «Поларис», Главному управлению Министерства юстиции РФ по г.Москве (ГУ МЮ РФ), Центральному межрегиональному отделению Российского Фонда федерального имущества (ЦМО РФФИ) и Котовщикову Ю.А. о признании договора купли-продажи квартиры и торгов недействительными, возврате квартиры в собственность, ссылаясь на то, что на праве собственности ей принадлежала квартира, расположенная по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

13 августа 1997 г. она заключила с ЗАО «Фирма «Поларис» договор о предоставлении поручительства, по которому фирма обязалась выступить поручителем истицы по кредитному договору с банком, а истица обязалась передать в собственность принадлежащую ей квартиру с целью ее реализации в случае невыполнения условий кредитного договора. Для обеспечения поручительства в тот же день был оформлен договор купли-продажи квартиры.

15 августа 1997 г. между Мочалиной И.П. и КБ «Инвесткредит» был заключен кредитный договор на сумму [REDACTED] долларов США под [REDACTED]% годовых со сроком погашения не позднее 16 февраля 1998 г., по условиям которого исполнение обязательств заемщика обеспечивается поручительством ЗАО «Фирма «Поларис».

15 августа 1997 г. банк и фирма заключили договор поручительства, по которому поручитель принял на себя обязательства отвечать за исполнение истицей условий кредитного договора от 15 августа 1997 г. в полном объеме.

В связи с тем, что квартира за долги ЗАО «Фирма «Поларис» продана с торгов Котовщикову Ю.А., истица заявила иск, указав, что сделка является притворной, так как она имела намерение заключить не договор купли-продажи, а залога в качестве обеспечения возврата предоставленного ей банком КБ «Инвесткредит» кредита, деньги за квартиру не получала, квартиру ответчику не передавала, проживает в ней с несовершеннолетней дочерью.

Ответчики иск не признали.

Решением Тверского районного суда г.Москвы от 19.12.2003 г. в иске отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26.05.2004 г. решение оставлено без изменения.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации А.И.Карповым от 20.07.2006г. дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Т.Е.Корчашкиной от 26.12.2006 г. дело передано для рассмотрения по существу в президиум Московского городского суда.

Постановлением президиума Московского городского суда от 01.03.2007г. решение суда первой инстанции и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26.05.2004 г. оставлены без изменения.

В надзорной жалобе Серов М.В., представляющий интересы Мочалиной

И.П., просит вынесенные по делу судебные постановления отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции..

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации В.И.Нечаевым от 04.10.2007 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Колычевой Г.А. от 29 ноября 2007г. дело передано для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции - Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу статьи 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

В надзорной жалобе представитель Мочалиной И.П. - Серов М.В. указывает, что судом были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, выразившиеся, по его мнению, в следующем.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Мочалиной И.П., суд исходил из того, что истицей не представлено доказательств притворности договора купли-продажи квартиры, заключенного между ней и ЗАО «Фирма «Поларис», а также из того, что оснований для признания торгов недействительными не имеется.

Между тем, с этими выводами согласиться нельзя.

Судом установлено, что 13.08.1997 г. Мочалина И.П. заключила с ЗАО «Фирма «Поларис» договор о предоставлении поручительства, по которому фирма обязалась выступить её поручителем по кредитному договору с банком, а Мочалина И.П. обязалась передать в собственность фирме принадлежащую ей квартиру с целью реализации в случае невыполнения условий кредитного договора (л.д. 11). Для обеспечения поручительства в тот же день был оформлен договор купли продажи квартиры [REDACTED] (л.д.9,10).

15.08.1997 г. между Мочалиной И.П. и КБ «Инвесткредит» был заключен кредитный договор на сумму [REDACTED] долларов США под [REDACTED]% годовых со сроком погашения кредита не позднее 16.02.1998 г., по условиям которого исполнение обязательств заемщика обеспечивается поручительством ЗАО «Фирма «Поларис». В тот же день КБ «Инвесткредит» и ЗАО «Фирма «Поларис» заключили между собой договор поручительства, по которому поручитель (ЗАО «Фирма «Поларис») принял на себя обязательства отвечать за исполнение истицей условий кредитного договора от 15.08.1997 г. в полном объеме.

Вышеуказанная квартира в связи с долгами ЗАО «Фирма «Поларис» была продана ГУ Минюста РФ с торгов Котовщикову Ю.А.

Мочалина И.П. обязательства по кредитному договору от 15.08.1997г. выполнила полностью и вновь заключила договор кредита с тем же банком. Однако, повторно договор о предоставлении поручительства между истицей и ЗАО «Фирма «Поларис» не заключался.

При этом судом также установлено, что указанная в договоре купли-продажи сумма стоимости квартиры истице не передавалась, истица продолжала проживать в указанной квартире, неся бремя ее содержания и все расходы за коммунальные услуги. Суд признал установленным и факт возбуждения уголовного дела в отношении генерального директора ЗАО «Фирма «Поларис» Харика А.М. по заявлениям граждан о совершении указанным лицом в отношении них мошенничества, выразившегося в завладении их жилыми помещениями при аналогичных обстоятельствах. По данному делу истица также признана потерпевшей, а уголовное дело в отношении Харика А.М. приостановлено в связи с его розыском. Исследовав материалы названного уголовного дела, суд первой инстанции указал, что из постановлений, справок этого дела следует, что обеспечением обязательств поручителя – ЗАО «Фирма «Поларис» перед банком является находящееся в собственности поручителя имущество, приобретаемое им по договорам купли-продажи перечисленных в материалах уголовного дела граждан, договоров залога между поручителем и заемщиками также не оформлялось.

Таким образом, суд первой инстанции установил все обстоятельства, на которые ссылалась истица в обоснование своих исковых требований, однако в нарушение ст.198 ГПК РФ сделал противоположные выводы только на том основании, что стороны документарно оформили договор купли-продажи квартиры, а не договор залога квартиры, и, что на основании этого договора за ЗАО «Фирма «Поларис» было зарегистрировано право собственности. Тогда как истица оспаривала указанные сделки именно на том основании, что намерения продавать квартиру она не имела, под видом купли-продажи фактически имел место договор залога, о чем и свидетельствовали установленные судом обстоятельства. Кроме того, суд вправе был учесть, что в отношении других граждан, (как видно из приобщенных к надзорной жалобе Мочалиной И.П. копий судебных постановлений: - решение Тверского районного суда г.Москвы от 31.03.1999 г. и Кунцевского районного суда г.Москвы от 08.08.2001г.) аналогичные сделки признаны недействительными в силу их фиктивности.

Поскольку все установленные судом обстоятельства свидетельствовали о притворности сделки, то она в силу п.2 ст. 170 ГК РФ должна была быть признана судом ничтожной.

Доводы суда о том, что не имеется сведений о погашении Мочалиной И.П. последнего кредита, правового значения по данному делу не имеет, поскольку договор между нею и ЗАО «Фирма «Поларис» о предоставлении поручительства заключался лишь 13 августа 1997г. по кредитному договору, заключенному Мочалиной И.П. с КБ «Инвесткредит» 15 августа 1997г., по которому, как указал суд, все обязательства перед банком Мочалина И.П. выполнила.

В соответствии со ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

При указанных обстоятельствах должна была быть признана недействительной и последующая сделка по отчуждению названной квартиры Котовщикову Ю.А.

Поскольку в таком случае стороны возвращаются в первоначальное положение, то суду необходимо решить вопрос также и о возврате Котовщикову Ю.А. уплаченной им по оспариваемому договору стоимости квартиры.

Исходя из изложенного, вынесенные по делу судебные постановления нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Тверского районного суда г.Москвы от 19 декабря 2003г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 мая 2004г. и постановление президиума Московского городского суда от 01 марта 2007г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи:

