



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В09-80

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 декабря 2009г.

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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| председательствующего | Кнышева В.П.,  |
| судей                 | Горшкова В.В., |
|                       | Гетман Е.С.    |

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Павлова В. [REDACTED], В. [REDACTED] к Сахаровой Е. [REDACTED] Н. [REDACTED] о признании договора купли – продажи дома и земельного участка недействительным и признании права собственности на дом и земельный участок по надзорной жалобе Сахаровой Е. [REDACTED] Н. [REDACTED] на решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 9 декабря 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 февраля 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Павлов В.В. обратился в суд с иском к Сахаровой Е.Н. о признании договора купли – продажи дома и земельного участка от 13 июля 2005г. недействительным в силу его ничтожности, признании его покупателем дома и земельного участка, признании права собственности на указанное имущество и прекращении права собственности Сахаровой Е.Н. В обоснование заявленных требований истец указал на то, что с 2004г. проживал гражданским браком с ответчицей Сахаровой Е.Н. В 2005 году на собственные средства приобрел дом и земельный участок, расположенные в ст. [REDACTED] по ул. [REDACTED], д. [REDACTED]. Однако ввиду сложившихся обстоятельств Павлов В.В. решил оформить договор купли – продажи указанного имущества на сожительницу Сахарову Е.Н., она обещала позже переоформить дом и земельный участок на него. Деньги за дом и земельный участок продавцу передавал лично истец, но расписки были оформлены на Сахарову Е.Н. по тем же соображениям, что и договор купли – продажи. После покупки дома они стали проживать в нем, Павлов В.В. на свои средства делал ремонт в доме, пристроил хозяйственные сооружения. На момент обращения в суд фактические брачные отношения между Сахаровой Е.Н. и Павловым В.В. прекращены, но Сахарова Е.Н. отказывается переоформить дом и земельный участок на Павлова В.В.

Решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 9 декабря 2008г. исковые требования Павлова В.В. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 февраля 2009г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения, кассационная жалоба Сахаровой Е.Н. – без удовлетворения. Из мотивировочной части решения суда исключено указание о десятилетнем сроке исковой давности по спору о притворной сделке.

В надзорной жалобе Сахаровой Е.Н. ставится вопрос об отмене решения Красноармейского районного суда Краснодарского края от 9 декабря 2008г. и

определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 февраля 2009г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 13 ноября 2009г. надзорная жалоба Сахаровой Е.Н. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права, выразившиеся в следующем.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 13 июля 2005г. между Суржиковым А.И. и Сахаровой Е.Н. заключён договор купли – продажи земельного участка с жилым домом, расположенными в ст. [REDACTED] по ул. [REDACTED], д. [REDACTED] (л.д. 5-6).

Удовлетворяя иски Павлова В.В. о признании недействительной сделки заключённой 13 июля 2005г. между Суржиковым А.И. и Сахаровой Е.Н., по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд признал несостоятельными доводы ответчицы о том, что истцом при обращении в суд с иском 14 ноября 2008г. пропущен срок исковой давности.

При вынесении решения суд первой инстанции указал на то, что п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен

десятилетний срок для обращения в суд по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда оставляя решение суда первой инстанции без изменения исключила из мотивировочной части решения суда указание о десятилетнем сроке исковой давности по спорам о притворной сделке, исходя из того, что течение трехлетнего срока давности должно исчисляться в соответствии со ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Суд кассационной инстанции пришёл к выводу о том, что Павлов В.В. узнал о нарушении права не в момент заключения договора, а в 2008г. когда прекратил совместное проживание с ответчицей.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с данными выводами суда первой и кассационной инстанций по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами.

Одно из таких изъятий установлено п. 1 ст. 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 21 июля 2005г. № 109-ФЗ) течение срока исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки. Срок давности составляет три года.

Суд первой и кассационной инстанций при разрешении спора не учли, что о заключении сделки на имя Сахаровой Е.Н., то есть о нарушении своего права быть собственником спорного имущества, истец Павлов В.В. знал с момента исполнения договора. Как усматривается из материалов дела договор купли – продажи земельного участка с жилым домом заключённый

13 июля 2005г. между Суржиковым А.И. и Сахаровой Е.Н., зарегистрирован Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 10 августа 2005г. Сахаровой Е.Н. выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности (л.д. 22). Исковое заявление Павлова В.В. к Сахаровой Е.Н. о признании сделки недействительной подано в суд 14 ноября 2008г. (л.д. 4).

Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске (п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 2 ст. 170 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Разрешая спор по существу, суд пришел к выводу о том, что договор купли – продажи земельного участка с жилым домом заключенный 13 июля 2005г. между Суржиковым А.И. и Сахаровой Е.Н., является притворной сделкой, совершенной с намерением прикрыть другую сделку – договор купли – продажи того же имущества, но с покупателем Павловым В.В., в силу чего сделка, совершенная с участием покупателя Сахаровой Е.Н. является ничтожной.

С выводом суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с данным выводом суда первой и кассационной инстанций, поскольку по основанию притворности может быть признана недействительной сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки. Стороны должны преследовать общую цель и достичь соглашения по всем существенным условиям той сделки, которую прикрывает юридически

оформленная сделка. Как видно из материалов дела Павлов В.В. стороной по сделке заключенной 13 июля 2005г. между Суржиковым А.И. и Сахаровой Е.Н., не является. Какую иную сделку прикрывали стороны с целью ввести в заблуждение третьих лиц при заключении договора купли – продажи земельного участка с жилым домом в решении суда не указано.

Сам по себе факт оплаты денег по сделке иным лицом не является основанием для признания данной сделки притворной. Суд при вынесении решения не учёл, что согласно ст. 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. Третье лицо, подвергающееся опасности утратить свое право на имущество должника вследствие обращения кредитором взыскания на это имущество, может за свой счет удовлетворить требование кредитора без согласия должника. В этом случае к третьему лицу переходят права кредитора по обязательству.

Допущенное судами нарушение норм материального права является существенным и непреодолимым, в связи с чем может быть исправлено только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 9 декабря 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 февраля 2009г. нельзя признать законными и они подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Красноармейского районного суда Краснодарского края от 9 декабря 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 февраля 2009г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи