



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 23-В11-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 ноября 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Хасаева М. [] Х. [] к Висаевой С. [] В. [], Хасаевой М. [] А. [], Висаевой З. [] А. [], Висаевой А. [] А. [], Висаевой А. [] А. [] о признании договора купли-продажи недействительным, признании права собственности, выселении по надзорной жалобе Висаевой С. [] В. [] на решение Урус-Мартановского городского суда Чеченской Республики от 23 декабря 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 1 марта 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Висаевой С.В., поддержавшей доводы надзорной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей, что судебные постановления подлежат отмене, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хасаев М.Х. и Хасаева М.А. обратились в суд с иском к Висаевой С.В., Магомадову А.А. о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома с надворными постройками, расположенного по адресу: г. [] - [], заключенного 14 апреля 2006 г. между Хасаевой

М.А. и Висаевой С.В., выселении Висаевой С.В. и членов ее семьи из данного жилого помещения.

В обоснование иска указали, что 20 мая 2010 г. Хасаев М.Х. заключил с Магомадовым А.А. договор, согласно которому он приобрел у Магомадова А.А. указанное имущество за [REDACTED] долларов США. По условиям соглашения Магомадов А.А. с семьей обязался освободить дом до 15 июня 2010 г. В ходе переговоров с Магомадовым А.А. Хасаеву М.Х. стало известно, что 14 апреля 2006 г. Хасаева М.А. заключила договор купли-продажи этого же имущества с Висаевой С.В. Ранее в доме проживал Хасаев А. [REDACTED] и его внуки Хасаевы М. [REDACTED] и Э. [REDACTED]. В 1996 году Хасаев А. [REDACTED] по устной договоренности продал часть дома своему племяннику Демильханову А. [REDACTED], который выплатил Хасаеву А. [REDACTED] часть стоимости доли. Хасаев А. [REDACTED] умер в 1998 году, а Демильханов А. [REDACTED] погиб в 2001 году. Позднее вдова Демильханова А. [REDACTED] – Висаева Л.В. выплатила Хасаевой М.А. оставшуюся часть стоимости дома, после чего также по устной договоренности продала его своей сестре Висаевой С.В. Тем не менее договор купли-продажи дома был заключен в 2006 году от имени Хасаевой М.А. Оформлением документов для заключения договора от 14 апреля 2006 г. занималась сама Висаева С.В. Она представила документы о том, что собственником дома является Хасаева М.А., тогда как собственником спорного имущества являлся Магомадов А.А., с которым Висаева С.В. состояла в фактических брачных отношениях.

Уточнив исковые требования, Хасаев М.Х. указал в качестве ответчика Хасаеву М.А. и просил признать недействительным договор купли-продажи дома от 14 апреля 2006 г., выселить Висаеву С.В. и членов ее семьи из жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], признать за ним право собственности на спорное имущество.

Висаева С.В. исковые требования не признала, указала на то, что приобрела спорный дом у Хасаевой М.А., которая являлась собственником домовладения.

Решением Урус-Мартановского городского суда Чеченской Республики от 23 декабря 2010 г., с которым 1 марта 2011 г. согласилась судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики, исковые требования Хасаева М.Х. удовлетворены.

В надзорной жалобе Висаева С.В. ставит вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2011 г. надзорная жалоба Висаевой С.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений в порядке надзора.

Судом при рассмотрении дела установлено, что 14 апреля 2006 г. между Висаевой С.В. и Хасаевой М.А. заключен договор купли-продажи домовладения, расположенного по адресу: г. [REDACTED] (далее – договор купли-продажи). Указанный договор нотариально удостоверен и прошел государственную регистрацию (л.д.9).

20 мая 2010 г. составлена расписка, согласно которой Хасаев М.Х. передал Магомадову А.А. [REDACTED] долларов США за дом, расположенный по адресу: г. [REDACTED] (л.д.10).

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении исковых требований Хасаева М.Х., сославшись на то, что договор купли-продажи является притворной сделкой, то есть сделкой, которая совершена с целью прикрыть другие сделки, заключенные ранее. Такими сделками суд посчитал договор купли-продажи домовладения между Хасаевым А. [REDACTED] – дедом Хасаевой М.А. и Демильхановым А. [REDACTED] – мужем Висаевой Л.В. и последующий договор купли-продажи домовладения между Висаевой Л.В. и Висаевой С.В., а также ее мужем Магомадовым А.А., признав их недействительными, как не заключенными в письменной форме.

Признавая за Хасаевым М.Х. право собственности на спорное домовладение, суд сослался на признание Хасаевой М.А. соответствующих исковых требований.

С выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя, учитывая следующее.

Исходя из принципа диспозитивности при рассмотрении дела по существу суд надзорной инстанции должен проверить обжалуемые вступившие в законную силу судебные постановления в пределах доводов надзорной жалобы или представления прокурора.

Вместе с тем в случае выявления допущенных судами существенных нарушений закона, не указанных в доводах жалобы или представления, суд в интересах законности вправе выйти за пределы доводов жалобы (представления) и обратить внимание на допущенные судами существенные нарушения закона, учесть их при принятии своего решения по результатам рассмотрения надзорной

жалобы (представления прокурора). При этом суд надзорной инстанции не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются (часть 1¹ статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Под интересами законности (как следует из смысла статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), которые дают суду, рассматривающему дело, основания для выхода за пределы надзорной жалобы следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного применения и толкования норм материального и процессуального права.

С учетом изложенного и в интересах законности при рассмотрении надзорной жалобы Висаевой С.В. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным выйти за пределы доводов жалобы и обратить внимание на допущенные судами первой и кассационной инстанций существенные нарушения норм материального права, не указанные в доводах жалобы.

Как следует из материалов дела, суд, квалифицируя договор купли-продажи как притворную сделку, руководствовался объяснениями Хасаевой М.А., указавшей, что у нее намерений продавать дом не было, договор был заключен для того, чтобы узаконить сделки, совершенные ранее.

Согласно статье 170 (пункт 2) 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.

По смыслу данной нормы, по основанию притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю участников сделки. При этом обе стороны должны преследовать общую цель и достичь соглашения по всем существенным условиям той сделки, которую прикрывает юридически оформленная сделка.

Поскольку, как указал суд, Висаева С.В. исковые требования не признала, факты того, что она, заключая договор купли-продажи, преследовала иную цель и имела волю на совершение другой сделки, установлены не были, постольку суд не установил те обстоятельства, с которыми положения статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации связывают возможность признания сделки недействительной по мотиву притворности.

В связи с этим применение при рассмотрении данного дела судом статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации является ошибочным.

Ссылка суда на то, что договор купли-продажи прикрывал ранее заключенные договоры купли-продажи в отношении спорного имущества, является неправомерной, поскольку предыдущее совершение в отношении этого

имущества нескольких сделок одними лицами не является основанием для признания последующей сделки, совершенной другими лицами, недействительной по мотиву ее притворности.

В силу статьи 166 (пункта 2) Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

Под заинтересованным лицом, которое вправе предъявить требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки, следует понимать лицо, чьи права и законные интересы затрагиваются в результате совершения ничтожной сделки.

Обращаясь в суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи, выселении Висаевой С.В. и членов ее семьи из жилого дома, расположенного по адресу: г. [REDACTED], признании за ним права собственности на спорное имущество, Хасаев М.Х. сослался на то, что между ним и Магомадовым А.А. состоялась сделка, на основании которой в его собственность перешло спорное домовладение, что подтверждается нотариально удостоверенной распиской.

Между тем согласно статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В материалах дела отсутствует заключенный в письменной форме и прошедший государственную регистрацию договор купли-продажи спорного домовладения между Хасаевым М.Х. и Магомадовым А.А.

Однако это судами первой и кассационной инстанций учтено не было.

Соответственно не была дана правовая оценка тому, является ли Хасаев М.Х. тем заинтересованным лицом, которое вправе предъявлять требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Более того, из решения суда следует, что, признавая за Хасаевым М.Х. право собственности на спорный дом, суд исходил лишь из признания соответствующих исковых требований Хасаева М.Х. ответчицей Хасаевой М.А.

Однако такое основание для возникновения права собственности, как признание исковых требований, гражданским законодательством не предусмотрено.

В силу статьи 39 (части 1 и 2) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе изменить основание или предмет иска,

увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением. Суд не принимает отказ истца от иска, признание иска ответчиком и не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

Само по себе признание ответчиком иска при отсутствии у лица, заявившего исковые требования, соответствующего права или отсутствие факта нарушения соответствующего права или охраняемого законом интереса является тем обстоятельством, с которым положения статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации связывают обязанность суда не принимать признание ответчиком иска, поскольку такое признание противоречит требованиям закона и нарушает права и законные интересы иных лиц.

В связи с этим признание за истцом права собственности на спорное имущество на основании признания этих требований ответчиком является неправомерным.

Допущенные судами первой и кассационной инстанций и названные выше нарушения при применении норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, привели к нарушению имущественных прав Висаевой С.В. и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ответчиков, в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Урус-Мартановского городского суда Чеченской Республики от 23 декабря 2010 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 1 марта 2011 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи