



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 24-В11-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2012 г.

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

председательствующего – Горшкова В.В.

судей - Харланова А.В. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Борсукова А.В. к Кагазежевой О.Ю., Кагазежевой Ш.О., Антоновой Н.А. о применении последствий недействительности сделки по надзорной жалобе Борсукова А.В. на кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 10 мая 2011 г.

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

установила:

Борсуков А.В. обратился в суд с иском к Кагазежевой О.Ю., Кагазежевой Ш.О., Антоновой Н.А. о применении последствий недействительности ничтожной сделки и просил применить последствия недействительности ничтожной сделки от 28 октября 2010 г. - договора купли-продажи квартиры № [] дома № [] по ул. [] в г. [], а также обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея внести изменения в запись № [] - зарегистрировать прекращение права собственности Кагазежевой О.Ю. на данную квартиру и зарегистрировать право собственности на эту квартиру за Абрамовой В.К.

Впоследствии истец, уточнив требования, просил применить последствия недействительности ничтожной сделки - договора купли-продажи от 28 октября 2010 г. и признать недействительным зарегистрированное за Кагазежевой О.Ю. право собственности на квартиру по указанному адресу, как произведенное на основании ничтожных правоустанавливающих документов и аннулировать записи за № [] и № [] в ЕГРП. Также просил взыскать судебные расходы в виде оплаты услуг представителя в размере [] рублей.

В обоснование заявленного требования истец указал, что является наследником по завещанию от 29 сентября 2009 г. после смерти Абрамовой В.К., последовавшей 23 сентября 2010 г. (Абрамова В.К., как указал истец, фактически приняла наследство в виде квартиры по указанному адресу, поскольку являлась единственной наследницей первой очереди после смерти своего супруга - Антонова А.А.). Он (истец) обратился к нотариусу с заявлением о вступлении в наследство. Впоследствии выяснилось, что 22 сентября 2010 г. Абрамова В.К. выдала Антоновой Н.А. доверенность, которой уполномочила последнюю обменять или продать принадлежащую ей в порядке наследования после смерти мужа спорную квартиру (право собственности Абрамовой В.К. на квартиру при жизни зарегистрировано не было). Ввиду болезни Абрамовой В.К. в доверенности за нее расписалась Буракова И.З. В этот же день был составлен предварительный договор купли-продажи квартиры, согласно которому доверенное лицо - Антонова Н.А. от имени доверителя - Абрамовой В.К. выразила намерение продать указанную квартиру Кагазежевой О.Ю. (от имени которой выступала Кагазежева Ш.О.) за [] рублей. При этом Антонова Н.А. получила задаток в [] рублей. На следующий день - 23 сентября 2010 г. Абрамова В.К. умерла, о чем, как указал истец, знала Антонова Н.А. (племянница мужа Абрамовой В.К.).

27 октября 2010 г., то есть после смерти Абрамовой В.К., Антонова Н.А. зарегистрировала право собственности на спорную квартиру на имя Абрамовой В.К. и получила свидетельство о государственной регистрации права № []. 28 октября 2010 г. Антонова Н.А. от имени умершей заключила с Кагазежевой О.Ю. договор купли-продажи квартиры, право собственности последней на квартиру зарегистрировано в ЕГРП (свидетельство о регистрации № [], № []).

Поскольку, как указал истец, на день заключения договора купли-продажи квартиры действие выданной Антоновой Н.А. доверенности прекратилось в связи со смертью Абрамовой В.К., сделка в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации является ничтожной. В связи с этим, а также учитывая то, что квартира находится во владении Борсукова А.В., истец просил суд применить последствия недействительности ничтожной сделки - договора купли-продажи от 28 октября 2010 г. и признать недействительным зарегистрированное за Кагазежевой О.Ю. право собственности на квартиру по указанному адресу.

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 4 апреля 2011 г. иск удовлетворен, постановлено применить последствия недействительности ничтожной сделки - договора купли-продажи квартиры от 28 октября 2010 г. и признать недействительной регистрацию за Кагазежевой О.Ю. права собственности на квартиру № [] дома № [] по ул. [] в г. [], аннулировать регистрационные записи в Едином Государственном реестре прав № [] и № [].

Этим же решением суда с Антоновой Н.А., Кагазежевой О.Ю. и Кагазежевой Ш.О. взысканы солидарно в пользу Борсукова А.В. судебные расходы в виде оплаты услуг представителя в размере [] рублей. Арест, наложенный на квартиру по указанному адресу определением Майкопского городского суда от 17 декабря 2010 г., отменен.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 10 мая 2011 г. указанное решение суда отменено и принято новое решение об отказе в иске.

В надзорной жалобе Борсуковым А.В. ставится вопрос об отмене кассационного определения от 10 мая 2011 г. и оставлении в силе решения суда первой инстанции от 4 апреля 2011 г.

30 сентября 2011г. Судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 29 декабря 2011г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 09 декабря 2010г. №353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» настоящая жалоба рассматривается по правилам действовавшим на день ее подачи.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

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).

Судом кассационной инстанции при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита его нарушенных прав.

Суд первой инстанции, разрешая дело и удовлетворяя иск, исходил из того, что Абрамова В.К. умерла 23 сентября 2010 г., вследствие чего действие выданной ею 22 сентября 2010 г. Антоновой Н.А. доверенности прекратилось с момента смерти в силу подпункта 6 пункта 1 статьи 188 Гражданского кодекса

Российской Федерации; Антонова Н.А. не вправе была отчуждать спорную квартиру Кагазежевой О.Ю.; совершенная по такой доверенности сделка ничтожна.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда и принимая новое решение об отказе в иске, сослался на то, что воля Абрамовой В.К. на отчуждение квартиры подтверждена выданной ею Антоновой Н.А. доверенностью, которая не оспорена; Кагазежева О.Ю. является добросовестным приобретателем, имущество приобретено ею возмездно, поскольку расчет произведен полностью, предварительный договор купли-продажи квартиры был заключен и задаток передан при жизни собственника.

Между тем, с выводами суда кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В силу подпункта 6 пункта 1 статьи 188 Гражданского кодекса Российской Федерации действие доверенности прекращается, в частности, вследствие смерти гражданина, выдавшего доверенность.

Согласно пункту 1 статьи 166 указанного Кодекса сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу пункта 2 данной статьи требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Судом первой инстанции установлено, что заключение Антоновой Н.А. с Кагазежевой О.Ю. договора купли-продажи указанной квартиры (28 октября 2010 г.) имело место после смерти доверителя - Абрамовой В.К., последовавшей 23 сентября 2010 г., то есть по прекращенной в силу закона доверенности. При этом подача Антоновой Н.А. документов на регистрацию права собственности на квартиру самой Абрамовой В.К., а также регистрация права собственности последней на спорную квартиру (27 октября 2010 г.) имели место также после смерти Абрамовой В.К. Антонова Н.А., заключая договор купли-продажи с Кагазежевой О.Ю., знала о смерти Абрамовой В.К.

Таким образом, в силу указанных выше правовых норм заключенный Антоновой Н.А. по доверенности 28 октября 2010 г. с Кагазежевой О.Ю. договор купли-продажи квартиры, как правильно указал суд первой инстанции, является недействительным в силу ничтожности.

Пунктом 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В силу пункта 2 данной статьи при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

По смыслу статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка считается недействительной с момента совершения и не порождает тех юридических последствий, ради которых заключалась, в том числе перехода титула собственника к приобретателю; при этом, по общему правилу, применение последствий недействительности сделки в форме двусторонней реституции не ставится в зависимость от добросовестности сторон.

В связи с этим, нельзя признать состоятельным вывод суда кассационной инстанции о том, что Кагазежева О.Ю. (покупатель по единственной сделке) является добросовестным приобретателем и к ней нельзя применить последствия ничтожной сделки.

Судебной коллегией Верховного Суда Республики Адыгея не было также учтено то, что Кагазежевой О.Ю. не было представлено доказательств уплаты ею оставшейся денежной суммы за квартиру наследнику Абрамовой В.К. Борсукову А.В.

При таких обстоятельствах, у суда кассационной инстанции не имелось предусмотренных законом оснований для отмены решения суда первой инстанции и принятия нового решения об отказе в иске.

Допущенные судом кассационной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 10 мая 2011 г. нельзя признать законным и оно подлежит отмене с оставлением в силе решения Майкопского городского суда Республики Адыгея от 4 апреля 2011 г.

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

определила:

кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 10 мая 2011 г. отменить, оставить в силе решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 4 апреля 2011 г.

Председательствующий

Судьи