



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ12-35

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 февраля 2013 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 судебном заседании гражданское дело по иску Новикова А [] В [] к Абуговой А [] Г [] о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе представителя Абуговой А [] Г [] – Паршикова А [] Ю [] на решение Подольского городского суда Московской области от 23 марта 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 января 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Паршикова А.Ю., представителя Абуговой А.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Щегалева В.В., представителя Новиковой И.А. и Новиковой Е.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Новиков А.В. обратился в суд с иском к Абуговой А.Г. о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 29 июня

2000 г., применении последствий недействительности сделки в виде исключения из ЕГРП записи о регистрации за Абуговой А.Г. права собственности на земельный участок №5 площадью 2579 кв. метров с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], СПК [REDACTED] [REDACTED]», вблизи дер. [REDACTED], признании недействительным свидетельства о регистрации права собственности на земельный участок на имя Абуговой А.Г. и признании за Новиковым А.В. права собственности на указанный земельный участок.

В обоснование заявленных исковых требований Новиков А.В. указал, что на основании постановления главы Подольского района Московской области от 22 ноября 1999 г. № 1356 ему выделен в собственность земельный участок общей площадью 2 579 кв. метров по указанному адресу. В 2000 году для оформления права собственности на данный земельный участок он выдал Абуговой А.Г. доверенность, в которой в числе прочих содержались полномочия на продажу земельного участка и право передоверия. В апреле 2010 года ему стало известно, что земельный участок был отчуждён в 2000 году и право собственности на него зарегистрировано на имя Абуговой А.Г. Будучи представителем Новикова А.В., Абугова А.Г. передоверила полномочия Володичеву В.М., а затем заключила договор купли-продажи указанного земельного участка с Володичевым В.М., действовавшим от имени Новикова А.В., как покупатель, то есть в отношении себя лично, что не допускается законом (пункт 3 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом денежную сумму по сделке он не получал; о том, что полномочия по доверенности были передоверены Абуговой А.Г. Володичеву В.М., уведомлен не был.

Решением Подольского городского суда Московской области от 23 марта 2011 г. иск удовлетворён частично, постановлено признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 29 июня 2000 г. в отношении земельного участка №5 с кадастровым номером [REDACTED] в СПК «[REDACTED]» вблизи дер. [REDACTED] сельского округа [REDACTED] [REDACTED] области, заключённый между Володичевым В.М., действовавшим от имени Новикова А.В., и Абуговой А.Г. Также за Новиковым А.В. признано право собственности на указанный земельный участок, признаны недействительными запись в ЕГРП от 29 июля 2000 г. № [REDACTED] о регистрации права собственности на земельный участок за Абуговой А.Г. и свидетельство о регистрации ее права собственности на данный земельный участок.

Иск Новикова А.В. в части применения последствий недействительности сделки в виде исключения из ЕГРП записи от 29 июля 2000 г. № [REDACTED] о государственной регистрации за Абуговой А.Г. права собственности на земельный участок № 5 с кадастровым номером

_____ в СПК «_____» по указанному адресу оставлен без удовлетворения.

Определением Подольского городского суда Московской области от 30 ноября 2011 г. произведена замена истца Новикова А.В. в связи со смертью последнего на его правопреемников – Новикову Е.А. и Новикову И.А. (л.д. 220-221).

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 января 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных, и принятии по делу нового решения об отказе Новикову А.В. в иске.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 января 2013г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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

При вынесении оспариваемых судебных постановлений такие нарушения норм права были допущены судами обеих инстанций.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании постановления главы Подольского района Московской области от 22 ноября 1999 г. № 1356 Новикову А.В. выделен в СПК «_____» земельный участок № 5 общей площадью 2579 кв. метров, в том числе в собственность бесплатно – 2500 кв. метров, в собственность за плату – 79 кв. метров сверх предельной, передаваемой в собственность бесплатно (л.д. 11-12).

В 1999 году Новиковым А.В. проведён кадастровый учёт земельного участка № 5, последнему присвоен кадастровый номер [REDACTED].

31 марта 2000 г. Новиков А.В. выдал на имя Абуговой А.Г. доверенность, которой уполномочил её быть его представителем в компетентных организациях по вопросу оформления и регистрации права собственности на земельный участок № 5, с правом последующей продажи земельного участка за цену и на условиях по её усмотрению, для чего предоставил Абуговой А.Г. право подавать от его имени заявления, собирать и представлять необходимые справки и другие документы, получить на руки необходимые документы, заключить договор купли-продажи, производить расчёты по сделке, производить необходимые оплаты пошлин, сборов и налогов, зарегистрировать полученные документы в регистрирующих органах Московской области, а также расписываться за Новикова А.В. и совершать все действия, связанные с выполнением этого поручения. Доверенность выдана сроком на один год с правом передоверия (л.д. 102).

27 апреля 2000 г. Новиков А.В. выдал на имя Абуговой А.Г. ещё одну доверенность, согласно которой Абугова А.Г. была уполномочена зарегистрировать на основании постановления от 22 ноября 1999 г. № 1356 право собственности Новикова А.В. на земельный участок №5, а также выкупить земельную площадь по указанному адресу сверх предельной, передаваемой в собственность (л.д. 115).

28 апреля 2000 г. Абугова А.Г., действуя от имени Новикова А.В. по доверенности от 27 апреля 2000 г., заключила с муниципальным образованием Подольский район договор купли-продажи, согласно которому муниципальное образование (продавец) продало, а Новиков А.В. (покупатель) купил земельный участок площадью 79 кв. метров, расположенный по адресу: [REDACTED], СПК [REDACTED], вблизи [REDACTED], участок № 5 (л.д. 111).

27 июня 2000 г. Абугова А.Г., действуя по доверенности от 31 марта 2000 г. от имени Новикова А.В., выдала Володичеву В.М. нотариально удостоверенную доверенность, которой уполномочила его быть представителем Новикова А.В. во всех компетентных организациях по вопросу оформления и регистрации права собственности на земельный участок №5 в СПК «[REDACTED]» на основании постановления главы Подольского района Московской области от 22 ноября 1999 г. № 1356 с правом последующей продажи земельного участка за цену и на условиях по его усмотрению (л.д. 101).

29 июня 2000 г. Володичев В.М., действуя от имени Новикова А.В. по доверенности, удостоверенной нотариусом 27 июня 2000 г., и Абугова А.Г. заключили договор купли-продажи земельного участка №5 с кадастровым

номером [REDACTED] площадью 2579 кв. метров, расположенного по адресу: [REDACTED] сельский округ, СПК « [REDACTED] », вблизи [REDACTED] (л.д. 98).

Разрешая дело, суд первой инстанции исходил из того, что Абугова А.Г., передоверив Володичеву В.М. предоставленные ей Новиковым А.В. полномочия, оставалась представителем последнего, в связи с чем, выступая в качестве покупателя в договоре купли-продажи земельного участка № 5 от 29 июня 2000 г., в нарушение требований пункта 3 статьи 182 Гражданского кодекса Российской Федерации совершила сделку в отношении себя лично. При этом суд пришел к выводу о том, что срок исковой давности для обращения в суд Новиковым А.В. не пропущен, поскольку о передаче полномочий Володичеву В.М. Абугова А.Г. его в известность не поставила, о продаже земельного участка истец узнал в 2010 году, когда получил выписку из ЕГРП. Суд указал также, что земельный участок Новиковым А.В. Абуговой А.Г. не передавался, денежные средства по сделке истцу переданы не были.

Суд второй инстанции, оставляя без изменения решение суда первой инстанции, указал на то, что поскольку исполнение по сделке не начиналось, постольку срок исковой давности для обращения в суд Новиковым А.В. не пропущен. При этом, оценивая представленные ответчицей справки из СПК [REDACTED] об оплате ею за 2000 – 2010 гг. членских и целевых взносов, взносов за газификацию и иное благоустройство земельного участка, суд пришёл к выводу о том, что они не являются безусловным доказательством соответствия совершённой сделки требованиям закона.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с данными выводами судебных инстанций согласиться не может по следующим основаниям.

Из материалов дела следует и судом установлено, что выдача 31 марта 2000 г. доверенности на имя Абуговой А.Г., в числе полномочий которой содержалось право на продажу спорного земельного участка по цене и на условиях по усмотрению представителя, а также право передоверия, Новиковым А.В. не отрицалась.

29 июня 2000 г. Володичев В.М., действуя от имени Новикова А.В. по доверенности, удостоверенной нотариусом 27 июня 2000 г. (в порядке передоверия), и Абугова А.Г. заключили договор купли-продажи, согласно которому продавец обязался передать в собственность покупателя, а покупатель обязался принять и оплатить в соответствии с условиями этого договора земельный участок № 5 с кадастровым номером [REDACTED] площадью 2579 кв. метров, расположенный по адресу: [REDACTED]

имущества покупателю по передаточному акту и фактического вступления Абуговой А.Г. во владение земельным участком.

Согласно пункту 1 статьи 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 пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 109-ФЗ), согласно которому срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

Трехгодичный срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки применяется также к требованиям, ранее установленный Гражданским кодексом Российской Федерации срок предъявления которых не истёк до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 109-ФЗ (статья 2 Федерального закона от 21 июля 2005 г. № 109-ФЗ).

В силу пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Как следует из материалов дела, первоначальные исковые требования Новикова А.В. о признании права собственности на спорный земельный участок, а затем уточненные требования о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка и применении последствий недействительности сделки заявлены в суде соответственно 8 октября 2010 г., 29 ноября 2010 г. и 11 марта 2011 г. (л.д. 2 – 3, 123 – 124, 155 – 156).

Таким образом, иск заявлен с пропуском 3-летнего срока исковой давности, течение которого началось 29 июня 2000 г., то есть со дня, когда началось исполнение сделки.

В связи с этим ссылаясь на то, что о совершённой сделке Новиков А.В. узнал только в 2010 году, сделана без учёта предписания статьи 181 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации. Положения статьи 200 (пункт 1)

названного кодекса, которыми руководствовались суды при вынесении решения, в данном деле применению не подлежали.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, повлекли за собой нарушение имущественных прав Абуговой А.Г. и могут быть исправлены только посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

С учётом того, что все обстоятельства по делу установлены, однако судами первой и второй инстанций допущено неправильное применение норм материального и процессуального права, Судебная коллегия считает необходимым принять по делу новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Новиковой И.А. и Новиковой Е.А. – правопреемников Новикова А.В. отказать.

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

определила:

решение Подольского городского суда Московской области от 23 марта 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 января 2012 г. отменить. Вынести новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Новиковой Е.А. и Новиковой И.А. – правопреемников Новикова А.В. к Абуговой А.Г. о признании договора купли-продажи недействительным, применении последствий недействительности сделки отказать.

Председательствующий

Судьи