ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5 - В05 - 106

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда России в составе председательствующего В. П. Кнышева
судей В. И. Нечаева и Л. М. Пчелинцевой

рассмотрела в судебном заседании 17 января 2006 г. по надзорной жалобе представителя Фадеева А. Л. и Фадеевой О. В. - Нахимовой Е. В. дело по иску Головинского межрайонного прокурора Северного административного округа г. Москвы к Торгашевой И. П., Фадееву А. Л., Фадеевой О. В. о признании недействительным договора купли - продажи квартиры.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В. И., объяснение Нахимовой Е. В., представляющей интересы Фадеева А. Л. и Фадеевой О. В., объяснение прокурора управления Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т. А., полагавшей надзорную жалобу оставить без удовлетворения, исследовав материалы дела, переданного в суд надзорной инстанции определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В. И. от 13 декабря 2005 г., коллегия

установила.

10 апреля 1998 г. Торгашева И. П., действующая за себя и несовершеннолетнего сына Т[redacted], и государственное предприятие «Красная звезда» заключили договор о приватизации Торгашевой И. П. и Т[redacted] двухкомнатной квартиры [redacted]

10 декабря 1999 г. Стацкий В. А. и Торгашева И. П., действующая за себя и несовершеннолетнего сына Т[redacted] заключили договор купли-продажи квартиры [redacted]

[redacted] По условиям данного договора Торгашева И. П. купила 1/3, а Т[redacted] - 2/3 указанной квартиры.

17 января 2000 г. Торгашева И. П. обратилась с заявлением к главе управы района «Головинский» с просьбой дать разрешение на перерегистрацию несовершеннолетнего сына Т[redacted] по названному адресу. Заявление Торгашевой И. П. было удовлетворено.

16 февраля 2000 г. Торгашева И. П., действующая за себя и несовершеннолетнего сына Т[redacted], заключила с Фадеевым А. Л. договор купли - продажи квартиры [redacted] 4 апреля 2000 г. Московским комитетом по регистрации прав была произведена государственная регистрация этого договора (л. д. 58, 59).

Головинский межрайонный прокурор обратился в суд с заявлением в интересах несовершеннолетнего Т[redacted] к Торгашевой И. П., Фадееву А. Л. и Фадеевой О. В. о признании недействительным договора купли - продажи данной квартиры. Заявление обосновано тем, что жилое помещение было продано Торгашевой И. П. с нарушением прав несовершеннолетнего Т[redacted] В связи с этим прокурор просил суд признать сделку недействительной.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 5 июля 2001 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2001 г. и постановлением президиума Московского городского суда от 13 января 2005 г., договор купли – продажи квартиры [redacted] признан недействительным. Квартира возвращена Торгашевой И. П. и Т[redacted] с Торгашевой И. П. в пользу Фадеева А. Л. взыскано [redacted] долларов США.

Определением Головинского районного суда г. Москвы от 29 января 2002 г. изменен порядок исполнения решения Головинского районного суда г. Москвы от 5 июля 2001 г., с Торгашевой И. П. в пользу Фадеева А. Л. взыскана денежная сумма, эквивалентная [redacted] долларов США по курсу, установленному ЦБ РФ на день платежа.

В надзорной жалобе представитель Фадеева А. Л. и Фадеевой О. В. – Нахимова Е. В. просит отменить эти судебные постановления и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. Обсудив доводы надзорной жалобы, коллегия находит решение суда от 5 июля 2001 г., определение судебной коллегии от 16 октября 2001 г., определение суда от 29 января 2002 г. и постановление президиума от 13 января 2005 г. подлежащими отмене, так как судебными инстанциями при их вынесении существенно нарушены нормы материального права.

Удовлетворяя заявление прокурора, суд исходил из того, что при заключении договора купли - продажи квартиры были нарушены права несовершеннолетнего Т, чем существенно были ухудшены его жилищные условия. При продаже квартиры Торгашева И. П. представила документы, не соответствующие действительности. Совершая сделку, она нарушила интересы ребенка,

Судебная коллегия и президиум Московского городского суда признали вывод суда правильным. Однако с выводами судебных инстанций согласиться нельзя.

Как видно из материалов дела, квартира принадлежала на праве совместной собственности Торгашевой И. П. и её несовершеннолетнему сыну Т. Торгашева И. П. являлась законным представителем сына и могла выступать в защиту его прав и интересов с любыми физическими лицами и юридическими лицами без специальных полномочий (п. 1 ст. 64 СК РФ).

В соответствии с абз. 3 п. 3 ст. 60 СК РФ при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Гражданского кодекса Российской Федерации). Опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества подопечного (п. 2 ст. 37 ГК РФ).

Из распоряжения главы управы района «Головинский» Северного административного округа г. Москвы от 22 марта 2000 г., письма комиссии по охране прав детей этой управы от 31 марта 2000 г., распоряжения главы Конаковского района Тверской области от 5 января 2000 г. усматривается, что орган опеки и попечительства дал разрешение на продажу квартиры (л. д. 49, 123).

Таким образом, условия при заключении договора купли – продажи от 16 февраля 2000 г. между Торгашевой И. П., Т, интересы которого представляла его мать Торгашева И. П., а также Фадеевым А. Л. и последующей 4 апреля 2000 г. государственной регистрацией этого договора были соблюдены.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. По смыслу приведенной правовой нормы, при решении вопроса о признании

сделки недействительной на основании ст. 168 ГК РФ судом должно быть установлено, каким требованиям конкретных законов или иных правовых актов не соответствует сделка.

Между тем суд, формально сославшись на ст. 168 ГК РФ, не установил, какие правовые акты были нарушены при заключении спорного договора купли – продажи квартиры. Статья 60 СК РФ, на которую наряду со ст. 168 ГК РФ сослался суд, при заключении договора не была нарушена. Какие – либо другие основания для признания договора купли - продажи квартиры недействительным, предусмотренные параграфом 2 главы 10 ГК РФ, судом не исследовались и в решении не приведены.

Ухудшение Торгашевой И. П. жилищных условий своего несовершеннолетнего сына, если оно не подпадает под основания, предусмотренные законом для признания сделок недействительными, само по себе, не является основанием для признания договора купли – продажи квартиры недействительным.

При новом рассмотрении дела суду следует определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, вынести обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие – либо из них не ссылались и вынести законное и обоснованное решение.

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

определила

отменить решение Головинского районного суда г. Москвы от 5 июля 2001 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 октября 2001 г., определение Головинского районного суда г. Москвы от 29 января 2002 г., постановление президиума Московского городского суда от 13 января 2005 г. и направить дело на новое рассмотрение в тот же районный суд.

Председательствующий:
Судьи:

