# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 19-КГ15-23

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Кисель М В к Бестаеву Т Ю, Дубову В А о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества и по иску Дубова В А к Кисель М В, Кисель Н Е, Алиеву В А об устранении препятствий в пользовании жилым домом, о признании прекратившими право пользования жилым домом и выселении

по кассационной жалобе Кисель М В на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кисель М.В. обратилась в суд с иском (с учетом последующих уточнений) к Бестаеву Т.Ю., Дубову В.А. о признании заключенного 15 мая 2013 г. между Кисель М.В. и Бестаевым Т.Ю. договора купли-продажи земельного участка с

кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв.м, находящегося по адресу: [redacted], и расположенного на нем жилого дома (лит. А) общей площадью [redacted] кв.м, а также заключенного 16 октября 2013 г. между Бестаевым Т.Ю. и Дубовым В.А. договора купли-продажи указанного недвижимого имущества недействительными.

В обоснование заявленных требований истец указала, что в связи с трудной жизненной ситуацией заключила с Бестаевым Т.Ю. договор займа в размере [redacted] руб. сроком на 1 год с условием уплаты 5% от суммы займа ежемесячно.

В тот же день между Кисель М.В. и Бестаевым Т.Ю. заключен договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв.м, находящегося по адресу: [redacted], и расположенного на нем жилого дома (лит. А) общей площадью [redacted] кв.м (далее – договор купли-продажи недвижимости от 15 мая 2013 г.).

Истец указала, что договор купли-продажи недвижимости от 15 мая 2013 г., в том числе жилого дома, являющегося единственным жилищем истца и членов ее семьи, заключен как необходимое условие для получения истцом займа в целях обеспечения возврата заемных денежных средств.

Впоследствии Кисель М.В. продолжала осуществлять права и обязанности собственника спорного имущества, пользуясь им и неся бремя его содержания.

Заявитель полагала, что при заключении договора купли-продажи недвижимости от 15 мая 2013 г. стороны не преследовали цели фактического отчуждения продавцом спорного недвижимого имущества покупателю, вследствие чего Бестаев Т.Ю. не имел права отчуждать данное имущество Дубову В.А.

Дубов В.А. обратился в суд с иском к Кисель М.В., Кисель Н.Е., Алиеву В.А. о признании прекратившими право пользования жилым домом (лит. А) общей площадью [redacted] кв.м, находящимся по адресу: [redacted], об устранении препятствий в пользовании этим имуществом путем передачи ключей и о выселении.

Определением Предгорного районного суда Ставропольского края от 5 августа 2014 г. гражданские дела по названным искам объединены в одно производство.

Решением Предгорного районного суда Ставропольского края от 15 сентября 2014 г. исковые требования Кисель М.В. удовлетворены, в удовлетворении исковых требований Дубова В.А. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. решение Предгорного районного суда Ставропольского края от 15 сентября 2014 г. отменено в части

удовлетворения исковых требований Кисель М.В. и отказа в удовлетворении искового требования Дубова В.А. о признании Кисель М.В., Кисель Н.Е. и Алиева В.А. прекратившими право пользования спорным жилым домом, в отмененной части вынесено новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Кисель М.В. и о частичном удовлетворении исковых требований Дубова В.А. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Кисель М.В. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. в части отмены решения Предгорного районного суда Ставропольского края от 15 сентября 2014 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2015 г. отказано в передаче кассационной жалобы Кисель М.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя председателя Верховного Суда Российской Федерации от 15 октября 2015 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2015 г. отменено, кассационная жалоба Кисель М.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. в полном объеме.

В соответствии со статьей 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.

Такие нарушения норм права были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что Кисель М.В. является собственником земельного участка с кадастровым номером [redacted] площадью [redacted] кв.м, находящегося по адресу: [redacted], и расположенного на нем жилого дома (лит. А) общей площадью [redacted] кв.м.

15 мая 2013 г. между Кисель М.В. и Бестаевым Т.Ю. заключен договор займа, по условиям которого Бестаев Т.Ю. принял на себя обязательство

предоставить Кисель М.В. денежные средства в размере [redacted] руб., а Кисель М.В. – возвратить указанную денежную сумму до 15 мая 2014 г. с ежемесячной уплатой 5 % от суммы займа.

15 мая 2013 г. между названными лицами заключен также договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому Кисель М.В. продала за [redacted] руб. и передала Бестаеву Т.Ю., а последний купил и принял в собственность спорное имущество.

В этот же день Бестаев Т.Ю. выдал Кисель М.В. расписку, которой обязался вернуть недвижимое имущество Кисель М.В. в случае исполнения ею обязательств по договору займа (т. 1, л.д. 17).

В течение пяти месяцев после заключения договора займа и договора купли-продажи недвижимости от 15 мая 2013 г. Кисель М.В. выплачивала Бестаеву Т.Ю. проценты в размере [redacted] руб. ежемесячно.

Суд установил также, что фактически жилой дом и земельный участок ответчику не передавались, из владения Кисель М.В. не выбывали, Кисель М.В. оплачивает коммунальные услуги, несет бремя содержания жилья, обрабатывает земельный участок.

16 октября 2013 г. между Бестаевым Т.Ю. и Дубовым В.А. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества.

Удовлетворяя исковые требования Кисель М.В., суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между Кисель М.В. и Бестаевым Т.Ю., является мнимой сделкой. Отказывая в удовлетворении исковых требований Дубова В.А., суд указал, что его исковые требования не подлежат удовлетворению в силу законности исковых требований Кисель М.В.

Отменяя решение суда первой инстанции в части, отказывая в удовлетворении исковых требований Кисель М.В. и удовлетворяя исковые требования Дубова В.А. в части признания Кисель М.В., Кисель Н.Е., Алиева В.А. прекратившими право пользования жилым домом и выселения на основании статьи 292 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что договор купли-продажи недвижимого имущества от 15 мая 2013 г. не является мнимой сделкой.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Реальное обеспечение прав и свобод граждан правосудием (пункт 1 статьи 6 Конвенции о защите прав человека и основных свобод, статьи 2, 18 Конституции Российской Федерации) предполагает безусловную обязанность суда исследовать и оценивать все возможные варианты их защиты, поскольку правосудие по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах).

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (пункт 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Решение суда является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении»).

Рассматривая дело, суд должен установить правоотношения сторон, 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 (часть 2 статьи 56, статья 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом во исполнение положений статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

Частью 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

Этим требованиям гражданского процессуального законодательства апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. не соответствует.

В нарушение приведенных выше норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и акта их толкования, суд апелляционной инстанции не дал оценки расписке Бестаева Т.Ю. от 15 мая 2013 г., согласно которой Бестаев Т.Ю. принимает на себя обязательство перед Кисель М.В.

возвратить последней спорное недвижимое имущество после исполнения ею принятых на себя обязательств по договору займа.

Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда не содержит выводов, по которым суд апелляционной инстанции не принял данную расписку в качестве относимого и допустимого доказательства обоснованности доводов Кисель М.В. о том, что фактически между сторонами был заключен договор залога жилого дома в целях обеспечения возврата предоставленного займа.

Между тем этот довод являлся юридически значимым для выяснения характера возникших отношений между сторонами и их надлежащей квалификации в целях правильного выбора норм, подлежащих применению как при рассмотрении исковых требований Кисель М.В., так и исковых требований Дубова В.А., предъявленных к Кисель М.В.

Дополнительная ссылка Кисель М.В. в исковом заявлении на то, что договор купли-продажи недвижимости от 15 мая 2013 г. носил мнимый характер, сама по себе не исключала, что между Кисель М.В. и Бестаевым Т.Ю. в действительности был заключен договор залога жилого дома в целях обеспечения возврата займа. Однако этот вопрос на обсуждение сторон поставлен не был.

Допущенные нарушения норм процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Кисель М.В., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. с учетом взаимосвязанности требований подлежит отмене в полном объеме, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 ноября 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи