# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-215

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 26 января 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

при участии прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Коробкова Е.И.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Саулова А А к Гордееву А А и Сауловой В А о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки,

по кассационной жалобе Гордеева А.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Коробкова Е.И., полагавшего необходимым удовлетворить кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Саулов А.А. обратился в суд с вышеуказанным иском, в обоснование которого сослался на то, что ему и его матери Сауловой В.А. принадлежала на праве собственности по ½ доли квартира, расположенная по адресу: [redacted].

15 мая 2002 г. Саулова В.А., действуя в своих интересах и интересах истца, являвшегося на тот момент несовершеннолетним, заключила договор купли-продажи квартиры [redacted] с Гордеевым А.А.

Данная сделка, по утверждению истца, заключена под влиянием обмана со стороны ответчика Гордеева А.А.

Так, ответчик, являясь на момент заключения договора купли-продажи супругом сестры истца, ввел Саулову В.А. в заблуждение относительно своих намерений, предложил переоформить принадлежащую им квартиру на свое имя без намерения ее продажи, денежные средства в размере [redacted] руб., указанные в договоре, его мать не получала.

Не выполнив своего обещания об обмене квартиры на квартиру с большей площадью с последующей продажей и приобретением земельного участка, а также выплаты собственникам квартиры разницы в денежном эквиваленте, Гордеев А.А., действуя недобросовестно, вселился в квартиру и продолжает проживать в ней по настоящее время.

Саулов А.А. просил признать договор купли-продажи от 15 мая 2002 г., заключенный между Сауловой В.А. и Гордеевым А.А., недействительным, исключить соответствующую запись в ЕГРП и признать за истцом и Сауловой В.А. право собственности на квартиру № [redacted] в д. [redacted] в г. [redacted] в равных долях.

Ответчик Гордеев А.А. иск не признал.

Ответчик Саулова В.А. иск признала.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 9 сентября 2014 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2015 г. решение суда первой инстанции отменено и вынесено новое решение, которым иск удовлетворен.

В кассационной жалобе Гордеева А.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2015 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 21 декабря 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы

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 жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения норм права допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Разрешая спор и отказывая в иске, суд первой инстанции исходил из того, что истцом не представлено доказательств, подтверждающих, что договор купли-продажи квартиры от 15 мая 2002 г. был заключен под влиянием обмана со стороны ответчика.

Отменяя решение суда и удовлетворяя иск, суд апелляционной инстанции сослался на то, что договор купли-продажи квартиры Саулова В.А. заключила под влиянием обмана со стороны Гордеева А.А., который не выполнил своего обещания об обмене спорной квартиры на квартиру большего размера с последующей продажей и приобретением земельного участка, а также о выплате прежним собственникам квартиры денежной суммы.

Кроме того, судебная коллегия указала на то, что денежные средства по договору Сауловой В.А. получены не были.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент заключения договора купли-продажи квартиры) сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом

(оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с пунктом 1 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент заключения договора купли-продажи квартиры) сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

По смыслу указанных выше законоположений, следует, что сделка, совершенная под влиянием обмана, является оспоримой и может быть признана недействительной в судебном порядке по иску потерпевшего, то есть лица, чьи права и законные интересы нарушены такой сделкой.

В силу части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По настоящему делу, одним из юридически значимых обстоятельств является установление того, нарушаются ли права и законные интересы Саулова А.А. заключением договора купли-продажи квартиры.

Между тем судом апелляционной инстанции этого сделано не было.

Как установлено судом, при продаже квартиры 94, расположенной по адресу: [redacted], Саулова В.А. действовала в своих интересах и интересах несовершеннолетнего собственника ½ доли – Саулова А.А.

Поскольку на момент заключения договора купли-продажи квартиры Саулов А.А. являлся несовершеннолетним, Саулова В.А. обратилась в администрацию Прикубанского административного округа г. Краснодара с просьбой разрешить продать квартиру [redacted], расположенную по адресу: [redacted]

8 мая 2002 г. вынесено распоряжение № 1207 главы администрации Прикубанского административного округа г. Краснодара о разрешении Сауловой В.А., действующей в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Саулова А.А., продать квартиру [redacted], с возложением на нее обязанности по предоставлению в месячный срок с момента продажи квартиры договора о переходе к Саулову А.А. права собственности на ½ часть жилого дома по адресу: [redacted] и документы, подтверждающие его проживание в нем.

Такие документы были предоставлены, с 2002 года и по настоящее время истец проживает в указанном жилом доме.

Между тем, судом апелляционной инстанции этого не было учтено.

Кроме того, признавая договор купли-продажи квартиры , заключенным под влиянием обмана, судом не учтено, что по смыслу статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, обманом считается не только сообщение информации, не соответствующей действительности, но также и намеренное умолчание об обстоятельствах, о которых лицо должно было сообщить при той добросовестности, какая от него требовалась по условиям оборота.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки. При этом подлежит установлению умысел лица, совершившего обман.

В нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств, подтверждающих наличие соответствующего умысла у ответчика, представлено не было, каких-либо обоснований, по которым суд апелляционной инстанции пришел к выводу о заключении сделки под влиянием обмана не приведено.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым также отметить следующее.

Признавая договор купли-продажи квартиры от 15 мая 2002 г. недействительным, суд апелляционной инстанции указал, что денежные средства по сделке переданы не были.

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (статья 431 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 4 договора купли-продажи от 15 мая 2002 г. денежные средства в размере руб. уплачиваются покупателем продавцам до подписания договора (л.д. 9).

Указанный пункт договора никем, в том числе Сауловой В.А., не оспорен, сведений о том, что договор в данной части исполнен не был, материалы дела не содержат.

При таких обстоятельствах, вывод суда апелляционной инстанции о том, что договор купли-продажи квартиры от 15 мая 2002 г. является безденежным в силу отсутствия доказательств передачи денежных средств, не соответствует требованиям закона.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 27 января 2015 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

На основании изложенного и 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 Краснодарского краевого суда от 27 января 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

