ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ21-10-К4
№ 2-919/2019

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 29 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Романовского С.В.,
судей Гетман Е.С., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № 2-919/2019 по иску коллективного предприятия «Днепросантехмонтаж» к Корнееву Кириллу Алексеевичу о признании договора купли-продажи недвижимого имущества недействительным и применении последствий его недействительности по кассационной жалобе Корнеева Кирилла Алексеевича на решение Евпаторийского городского суда Республики Крым от 25 апреля 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 21 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

КП «Днепросантехмонтаж» обратилось в суд с названным иском к Корнееву К.А., указав, что предприятию принадлежал на праве собственности детский оздоровительный комплекс «Троянда», который на основании договора купли-продажи перешёл в собственность ответчика. Полагая договор купли-продажи недействительным на основании ст. 169 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец просил суд

признать его недействительным и применить последствия недействительности сделки.

Решением Евпаторийского городского суда Республики Крым от 25 апреля 2019 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 20 августа 2019 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2019 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 21 июля 2020 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2021 г. решение Евпаторийского городского суда Республики Крым от 25 апреля 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 21 июля 2020 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене решения Евпаторийского городского суда Республики Крым от 25 апреля 2019 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 21 июля 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2021 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 8 июня 2021 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит её подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 допущены судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что КП «Днепросантехмонтаж» (далее также – предприятие) принадлежал на праве собственности детский оздоровительный комплекс «Троянда» (далее – ДОК «Троянда»), состоящий из пятнадцати строений и расположенный по адресу: Республика Крым, г. Евпатория, пгт Заозерное, ул. Аллея Дружбы, 19. Право собственности предприятия на указанное имущество подтверждается свидетельством о праве собственности от 4 июня 1999 г. и зарегистрировано в ЕГРН 7 августа 2017 г.

В подтверждение права постоянного пользования предприятия земельным участком площадью 4,4 га для организации обслуживания зданий и сооружений ДОК «Троянда» на основании решения Евпаторийского городского Совета от 11 декабря 1998 г. представлен государственный акт от 3 февраля 1999 г., однако какое-либо право на земельный участок истцом не зарегистрировано.

Генеральным директором КП «Днепросантехмонтаж» с 12 июля 2016 г. является Шишацкий А.П., который наделён правом совершать действия от имени юридического лица без доверенности, в том числе подписывать договоры.

Согласно копии протокола общего собрания трудового коллектива КП «Днепросантехмонтаж» от 4 октября 2018 г. с учётом технического состояния зданий и сооружений ДОК «Троянда» в г. Евпатории, их несоответствия современным требованиям отдыхающих и в связи с отсутствием денежных средств в коллективном предприятии постановлено разрешить генеральному директору Шишацкому А.П. продать ДОК «Троянда», расположенный по адресу: г. Евпатория, пгт Заозерное, ул. Аллея Дружбы, 19, по цене не менее 3 000 000 руб.

24 января 2019 года между КП «Днепросантехмонтаж», от имени которого действовал генеральный директор Шишацкий А.П., и Корнеевым К.А. заключён договор купли-продажи недвижимого имущества, в соответствии с которым продавец продаёт, а покупатель приобретает в собственность недвижимое имущество – ДОК «Троянда», состоящий из пятнадцати нежилых помещений, расположенных по указанному выше адресу, за 3 437 150 руб.

Согласно квитанции к приходному кассовому ордеру от 18 февраля 2019 г. Корнеевым К.А. уплачено продавцу 3 437 150 руб.

28 января 2019 г. Корнеевым К.А. и представителем продавца Шишацким А.П. в ГБУ Республики Крым «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» для государственной регистрации перехода права собственности представлены следующие документы: свидетельство о государственной регистрации КП «Днепросантехмонтаж» от 21 февраля 1994 г., устав предприятия, утверждённый постановлением конференции совладельцев предприятия, и

его копия, переведённая на русский язык и удостоверенная нотариусом, протокол заседания правления КП «Днепросантехмонтаж» от 11 июля 2016 г., согласно которому Шишацкий А.П. назначен на должность генерального директора предприятия с 12 июля 2016 г., приказ от 12 июля 2016 г. о вступлении в должность Шишацкого А.П., выписка из протокола общего собрания трудового коллектива КП «Днепросантехмонтаж» от 4 октября 2018 г. о принятии решения о продаже спорного имущества, ответ ДИЗО администрации г. Евпатории от 16 января 2019 г., согласно которому в учётных делах ДИЗО договор аренды земельного участка площадью 4,4 га, на котором расположен спорный объект недвижимости, не числится, в реестре муниципального имущества муниципального образования городской округ Евпатория Республики Крым указанный земельный участок также не числится.

7 февраля 2019 г. Корнееву К.А. Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым направлено уведомление о приостановлении государственной регистрации права для подтверждения подлинности представленных документов и достоверности содержащихся в них сведений о площади объекта недвижимости, совладельцах, а также информации, подтверждающей либо удостоверяющей возникновение права собственности, отсутствие арестов, обременении (ограничений) на указанный выше объект недвижимости.

12 и 13 февраля 2019 г. в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым поступила недостающая информация по указанному выше объекту недвижимости.

13 февраля 2019 г. проведена государственная регистрация права собственности на указанный выше объект недвижимости за Корнеевым К.А.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции сослался на положения ст. 154, 160-162, 166-168, 209, 218, 301, 302, 454, 550 Гражданского кодекса Российской Федерации и указал, что при регистрации перехода права собственности была представлена копия паспорта на имя Шишацкого А.П. с фотографией другого человека, оригиналы правоустанавливающих документов не выходили из владения генерального директора Шишацкого А.П. и не могли быть представлены при оформлении сделки, денежные средства по сделке на расчётный счёт истца не поступали, цена имущества в размере 3 437 150 руб., указанная в договоре, по мнению суда, явно несоразмерна реальной стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного суд пришёл к выводу о том, что объект недвижимости выбыл из владения собственника КП «Днепросантехмонтаж» помимо его воли, в связи с чем сделка по продаже данного имущества является ничтожной, а покупатель не может быть признан добросовестным.

Судом постановлено признать указанный выше договор купли-продажи недействительным, применить последствия недействительности ничтожной сделки и возвратить стороны в первоначальное положение,

аннулировать регистрационные записи в ЕГРН о регистрации права собственности Корнеева К.А. на данное недвижимое имущество, а также взыскать с него в пользу истца расходы на уплату государственной пошлины в размере 6000 руб.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции в апелляционном определении от 20 августа 2019 г. указал на отсутствие оснований для признания сделки недействительной по указанному истцом основанию как сделки, совершённой с целью, заведомо противной основам правопорядка и нравственности.

Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на недоказанность отсутствия волеизъявления продавца на совершение сделки, сославшись на решение общего собрания КП «Днепросантехмонтаж», на действия уполномоченного нотариальной доверенностью представителя этого юридического лица по продаже имущества, на представление продавцом необходимых документов для регистрации перехода права собственности, а также на недоказанность несоответствия цены договора действительной стоимости имущества с учётом его фактического состояния.

Отменяя названное апелляционное определение, кассационный суд общей юрисдикции согласился с отсутствием оснований для признания договора купли-продажи ничтожной сделкой по ст. 169 Гражданского кодекса Российской Федерации, однако указал на необоснованное принятие нового решения об отказе в иске, сославшись на то, что договор купли-продажи подписан не Шишацким А.П., а действительность копии протокола общего собрания КП «Днепросантехмонтаж» судом апелляционной инстанции не проверена.

При новом рассмотрении дела суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения и, сославшись одновременно на положения пп. 1 и 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал договор купли-продажи ничтожной сделкой, поскольку волеизъявление продавца отсутствовало, а подпись в договоре выполнена не генеральным директором КП «Днепросантехмонтаж».

С такими выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции, определения судов апелляционной и кассационной инстанций приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных

интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду, мирному урегулированию споров.

В соответствии с ч. 1 ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (ч. 1 ст. 196 названного кодекса).

В указанных выше целях ч. 2 ст. 56 этого же кодекса обязывает суд определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, и вынести обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Имеющие значение для дела обстоятельства определяются судом исходя из основания иска, доводов и возражений сторон с учётом норм материального права, подлежащих применению при разрешении спора.

В силу ч. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

По смыслу ч. 1 ст. 39 и п. 5 ч. 2 ст. 131 данного кодекса, основания иска, то есть обстоятельства на которых истец основывает свои требования, определяются истцом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

С учётом изложенного, по общему правилу, суд рассматривает дело по заявленному иску, при этом сам определяет юридическую квалификацию правоотношений сторон и нормы права, подлежащие применению, однако применительно к основанию иска, указанному истцом, и заявленным им требованиям.

В целях правильного применения норм материального права и разрешения спора суд определяет обстоятельства, имеющие юридическое значение, и ставит их на обсуждение сторон, даже если они на какие-то из них не ссылались.

По настоящему делу истцом со ссылкой на ст. 169 Гражданского кодекса Российской Федерации заявлены требования о признании договора купли-продажи ничтожной сделкой ввиду подписания договора не директором КП «Днепросантехмонтаж», а также совершения действий по регистрации перехода права собственности иным лицом.

Вместе с тем ст. 550 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434 данного кодекса).

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечёт его недействительность.

Согласно п. 1 ст. 551 этого же кодекса переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

С учётом изложенного суду следовало отдельно определить обстоятельства, относящиеся к заключению договора купли-продажи недвижимости, и обстоятельства, относящиеся к регистрации перехода права собственности.

Между тем, как следует из судебных постановлений и материалов дела, ссылаясь на порядок регистрации перехода права собственности, суды первой и апелляционной инстанций обстоятельства заключения самой сделки не обсуждали и не исследовали.

В частности, не установлено, принималось ли общим собранием КП «Днепросантехмонтаж» решение о продаже недвижимости, подписан ли договор купли-продажи генеральным директором этого предприятия или нет, кем получены денежные средства от покупателя и кем выдана квитанция к приходному ордеру, действовал ли при заключении сделки уполномоченный представитель продавца или нет, является ли цена договора явно заниженной и т.д.

В соответствии с п. 1 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных п. 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что

такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (п. 2).

Из приведённых положений закона следует, что по общему правилу сделка, не соответствующая требованиям закона, является оспоримой (п. 1 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), а ничтожной такая сделка является тогда, когда она посягает на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц (п. 2 указанной статьи).

Из обжалуемых судебных постановлений следует, что, признавая договор купли-продажи ничтожным по иску продавца к покупателю, суды не привели обстоятельств, указанных в п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Напротив, суды применили положения ст. 301 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие отношения по истребованию имущества из чужого незаконного владения (виндикации), однако такие требования продавцом к покупателю не предъявлялись.

Кроме того, в соответствии со ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, из поведения которой явствует её воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении её воли (п. 2).

Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (п. 5).

В отношении юридического лица проявлением воли может быть признано действие уполномоченного представителя, в том числе действующего на основании доверенности (п. 1 ст. 182, ст. 185^{1}, 186 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Порядок и последствия прекращения доверенности определены ст. 188 и 189 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Приведённые нормы устанавливают запрет на противоречивое поведение стороны сделки, действия которой (её представителя) давали основания добросовестной стороне полагаться на действительность сделки.

При рассмотрении дела ответчик ссылался на то, что фактические действия по заключению и исполнению сделки со стороны продавца были совершены уполномоченным представителем КП «Днепросантехмонтаж», действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, поведение которого давало основания полагаться на наличие воли продавца, что подтверждалось также представленными этим представителем документами.

Названный представитель был уполномочен как совершать сделку по продаже спорного имущества, так и совершать расчёт по договору купли-продажи, что и было сделано после государственной регистрации перехода права собственности.

Указанные выше обстоятельства суды первой и апелляционной инстанций не проверили, хотя они имели существенное значение для правильного разрешения спора.

Кроме того, признав сделку недействительной, суды не применили правила о двусторонней реституции, что не соответствует положениям п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, судом при постановлении судебного акта не были соблюдены требования о его законности, допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Евпаторийского городского суда Республики Крым от 25 апреля 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 21 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 19 января 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи