



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 11-КГ24-19-К6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселева А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дробота Андрея Юрьевича к Кузовковой Валентине Степановне и Тарасову Андрею Николаевичу о признании договора купли-продажи недействительным и переводе прав покупателя

по кассационной жалобе Кузовковой Валентины Степановны на решение Вахитовского районного суда г. Казани от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 2 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 марта 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Кузовковой В.С. и Тарасова А.Н. – адвоката Кузовкова В.Н., действующего по доверенностям от 29 октября 2021 г. № 16АА6693298 и от 14 июля 2020 г. № 16АА5874822, ордерам от 27 января 2025 г. № 5 и № 6, поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Дробота А.Ю. – Живаевой И.В., действующей по доверенности от 17 апреля 2023 г. № 16АА7735250, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Дробот А.Ю. обратился в суд с иском к Кузовковой В.С. и Тарасову А.Н. о переводе прав и обязанностей покупателя, сославшись на то, что ему принадлежат 4/5 доли в праве собственности на нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], 1/5 доля в праве на это же имущество принадлежала Тарасову А.Н., который 26 июня 2020 г. заключил с Кузовковой В.С. договор купли-продажи данной доли по цене 9 700 000 руб. Полагая нарушенным его право на преимущественную покупку доли, истец просил суд о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Кроме того, истец предъявил отдельный иск о недействительности названной выше сделки на основании статей 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением Вахитовского районного суда г. Казани от 25 февраля 2021 г. дела по иску Дробота А.Ю. к Кузовковой В.С. и Тарасову А.Н. о переводе прав и обязанностей покупателя и о признании сделки недействительной объединены в одно производство.

Впоследствии истец уточнил исковые требования и просил перевести на него права и обязанности покупателя 1/5 доли в праве собственности на указанное выше нежилое помещение, прекратить право Кузовковой В.С. на эту долю, признать недействительным договор купли-продажи, заключенный между Тарасовым А.Н. и Кузовковой В.С. в отношении 1/5 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение.

Решением Вахитовского районного суда г. Казани от 15 марта 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 5 июля 2021 г., в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 30 ноября 2021 г. указанные выше судебные постановления отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Решением Вахитовского районного суда г. Казани от 9 марта 2023 г. исковые требования удовлетворены частично: на Дробота А.Ю. переведены права и обязанности покупателя 1/5 доли в праве собственности на указанное выше нежилое помещение, с Дробота А.Ю. в пользу Кузовковой В.С. в счет покупной цены взыскано 7 014 040 руб. за счет денежных средств, размещенных

на счете Управления Судебного департамента в Республике Татарстан в качестве обеспечительного платежа по настоящему гражданскому делу. Суд указал, что данное решение является основанием для погашения записи в Едином государственном реестре недвижимости о праве Кузовковой В.С. на 1/5 долю в праве общей долевой собственности на спорное нежилое помещение и для регистрации права Дробота А.Ю. на эту долю. В удовлетворении остальных требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 2 октября 2023 г. решение суда первой инстанции изменено, с Дробота А.Ю. в пользу Кузовковой В.С. в счет покупной цены взыскано 9 700 000 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 марта 2024 г. решение суда первой инстанции в той части, в которой оставлено без изменения апелляционным определением, и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Кузовковой В.С. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 24 сентября 2024 г. Кузовковой В.С. восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением от 19 декабря 2024 г. кассационная жалоба 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 и в отзыве на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, нежилое помещение с кадастровым номером [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED], принадлежало на праве общей долевой собственности Дроботу А.Ю. (4/5 доли) и Тарасову А.Н. (1/5 доля).

В январе 2020 г. Тарасов А.Н. в устной форме предложил Дроботу А.Ю. приобрести его долю в праве собственности на помещение за 5 000 000 руб. или 5 500 000 руб., истец согласился, но необходимые действия для заключения сделки стороны не совершили.

4 февраля 2020 г. Дробот А.Ю. получил от нотариуса предложение Тарасова А.Н. о покупке этой же доли за 7 000 000 руб., в ответ на которое сообщил о своем намерении приобрести спорное имущество по предложенной цене, но просил продавца уведомить его о цене и других условиях сделки, а в связи со сменой кадастровых номеров помещения – уточнить предмет продажи.

28 февраля 2020 г. Тарасов А.Н. в том же порядке направил истцу предложение выкупить долю за 8 000 000 руб., которое Дроботом А.Ю. получено 16 марта 2020 г.

25 марта 2020 г. истец через нотариуса передал ответ о согласии приобрести долю по новой цене, в котором просил направить в его адрес в качестве оферты проект договора купли-продажи и уточнить его предмет в связи со сменой кадастровых номеров объекта.

28 апреля 2020 г. Тарасов А.Н. направил Дроботу А.Ю. новое предложение о покупке его доли за 9 700 000 руб., в котором просил истца при намерении приобрести долю составить текст договора, сообщить о намерении приобрести долю либо об отказе от преимущественного права покупки в течение 30 дней со дня вручения предложения, а также указал, что направление продавцом договора купли-продажи не предусмотрено законом и просил считать его предложение офертой.

Указанное предложение истец получил у нотариуса 22 мая 2020 г.

Направленное Тарасовым А.Н. в адрес Дробота А.Ю. посредством почтового отправления это же предложение находилось в отделении связи по 28 июня 2020 г. и не было получено адресатом.

Письмом от 23 июня 2020 г. истец сообщил ответчику о том, что намерен приобрести долю, но вновь просил уведомить его о цене и других условиях сделки и направить ему вариант договора в письменном виде.

В этот же день, 23 июня 2020 г., между Тарасовым А.Н. и Кузовковой В.С. заключен предварительный договор купли-продажи, а 26 июня 2020 г. – нотариально удостоверенный договор купли-продажи, по условиям которого спорная доля продана Кузовковой В.С. за 9 700 000 руб., денежные средства переданы продавцу до подписания договора, в подтверждение чего представлены расписка и кассовый чек.

30 июня 2020 г. в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрирован переход права на спорную долю в праве общей долевой собственности к Кузовковой В.С.

Удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции, перечислив положения статей 1, 9, 10, 209, 246, 250, 432, 454 и 549 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что Тарасов А.Н., заключив договор купли-продажи с Кузовковой В.С., выразил нежелание продавать свою долю Дроботу А.Ю., обладающему правом преимущественной покупки. Направление им предложений о покупке доли, по мнению суда, носило формальный характер и свидетельствует о наличии признаков злоупотребления правом. Поставив под сомнение факт уплаты Кузовковой В.С. денежных средств за покупку 1/5 доли в праве общей долевой собственности, суд взыскал в пользу указанного ответчика стоимость спорного имущества по среднерыночной цене – 7 014 040 руб., определенной по заключению судебной экспертизы.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о нарушении преимущественного права Дробота А.Ю. на приобретение спорного имущества, однако, применив положения пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации и указав, что суд первой инстанции не имел права переводить права и обязанности покупателя на истца по более низкой цене, чем это предусмотрено договором купли-продажи, взыскал в пользу Кузовковой В.С. 9 700 000 руб.

Таким образом, суд апелляционной инстанции по существу установил факт заключения и исполнения договора купли-продажи 1/5 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение между Тарасовым А.Н. и Кузовковой В.С. по цене 9 700 000 руб.

С указанными выше выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259<sup>2</sup> данного кодекса (пункт 1).

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (пункт 2).

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3).

Как установлено судами, 28 апреля 2020 г., соблюдая требования статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, Тарасов А.Н. направил Дроботу А.Ю. предложение о покупке его доли за 9 700 000 руб.

Указанное предложение Дробот А.Ю. получил у нотариуса 22 мая 2020 г. и только 23 июня 2020 г., по истечении месячного срока, сообщил Тарасову А.Н. о том, что намерен приобрести долю, но вновь просил уведомить его о цене и других условиях сделки и направить ему вариант договора в письменном виде.

23 июня 2020 г. между Тарасовым А.Н. и Кузовковой В.С. заключен предварительный договор купли-продажи, а 26 июня 2020 г. – нотариально удостоверенный договор, по условиям которого спорная доля продана Кузовковой В.С. за 9 700 000 руб., денежные средства переданы продавцу до подписания договора, в подтверждение чего представлены расписка и кассовый чек.

Удовлетворяя искивые требования Дробота А.Ю., суды исходили из недобросовестности Тарасова А.Н., выразившейся в нежелании продать свою долю истцу, обладающему правом преимущественной покупки.

Согласно пункту 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 этой же статьи никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения может отказать в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применить иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2).

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5).

В соответствии с пунктом 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

Пунктом 1 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» (далее – постановление Пленума № 25) разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), например признает условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона, соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведенных норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что под недобросовестным осуществлением гражданских прав понимается очевидное отклонение действий (бездействия) одной из сторон от добросовестного поведения участника гражданского оборота, приведших к нарушению прав и законных интересов другой стороны.

По данному делу суды, указывая на злоупотребление правом со стороны Тарасова А.Н. при отчуждении принадлежащей ему доли в праве собственности на спорное помещение, не привели каких-либо доводов и не установили каких-либо обстоятельств, которые бы объективно свидетельствовали о наличии причинно-следственной связи между поведением продавца доли и нарушением истцом срока на предложение воспользоваться своим преимущественным правом на приобретение этой доли.

Кроме того, доводы о недобросовестности продавца спорной доли, приведенные судами, относятся только к Тарасову А.Н., в отношении покупателя Кузовковой В.С. таких выводов не имеется.

Кассационный суд общей юрисдикции допущенные нижестоящими судами ошибки не устранил.



При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенным, они повлияли на результат рассмотрения дела и не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Исходя из изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным решение Вахитовского районного суда г. Казани от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 2 октября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 марта 2024 г. отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По настоящему делу после принятия обжалуемых судебных постановлений вынесено определение Вахитовского районного суда г. Казани от 6 августа 2024 г. о возмещении судебных расходов, которое в связи с отменой названных судебных постановлений также подлежит отмене.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Вахитовского районного суда г. Казани от 9 марта 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 2 октября 2023 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 4 марта 2024 г. и определение Вахитовского районного суда г. Казани от 6 августа 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи