

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 29 декабря 2009 г. N 64-В09-10

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Кнышева В.П.,

судей Пчелинцевой Л.М. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании 29 декабря 2009 г. гражданское дело по иску С., действующей в интересах недееспособной М., к Г., нотариусу Б., К. и К.В. о признании недействительными сделок, свидетельств о государственной регистрации права собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения

по надзорной жалобе К. на решение Южно-Сахалинского городского суда от 18 сентября 2008 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Сахалинского областного суда от 02 декабря 2008 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения К. и К.В., полагавших судебные постановления подлежащими отмене,

изучив материалы дела, переданного с надзорной жалобой для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н. от 20 ноября 2009 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

М. 16 ноября 2007 г. обратилась в суд с иском к Г. и В. о признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным. В обоснование заявленных требований указала, что 25 июля 2007 г., находясь в болезненном состоянии и не контролируя свои действия, она выдала на имя Г. генеральную доверенность на право продажи принадлежащей ей квартиры, расположенной по адресу: <...>. Г. от ее имени 04 сентября 2007 г. продал квартиру В. При этом оба ответчика были осведомлены о том, что она состоит на учете в Сахалинской областной психиатрической больнице. Денежные средства от продажи квартиры Г. ей не передал. По этим основаниям М. просила признать недействительным договор купли-продажи названной квартиры от 04 сентября 2007 г.

Решением Южно-Сахалинского городского суда от 26 февраля 2008 г. М. признана недееспособной в связи с имеющимся у нее заболеванием. Ее опекуном администрацией г. Южно-Сахалинска назначена С.

Для защиты интересов истицы М. к участию в настоящем деле привлечен ее законный представитель - опекун С.

В ходе судебного разбирательства представитель истицы Т. уточнил и дополнил заявленные исковые требования. В частности, указал, что 24 сентября 2007 г. В. продал спорную квартиру К. и К.В. По его мнению, крайне малый (20-дневный) срок между покупкой квартиры самим В. 04 сентября 2007 г. и продажей ее им же К. и К.В. свидетельствует о том, что Г. и В., действуя по сговору, намеренно создали цепочку сделок и покупателей спорной квартиры. В связи с этим он просил признать недействительными: выданную на имя Г. от имени М. доверенность от 25 июля 2007 г. на право продажи принадлежащей ей квартиры <...>, удостоверенную нотариусом Б., договор купли-продажи указанной квартиры, заключенный 04 сентября 2007 г. между Г. и В., свидетельство о государственной регистрации права собственности В. от 07 сентября 2007 г., договор купли-продажи этой же квартиры, заключенный 24 сентября 2007 г. между В., К. и К.В., свидетельства от 23 октября 2007 г. о государственной регистрации права собственности К. и К.В. на спорное жилое помещение. Просил также в порядке истребования имущества из чужого незаконного владения возвратить спорную квартиру в собственность М.

Решением Южно-Сахалинского городского суда от 18 сентября 2008 г. исковые требования С., действующей в интересах М., удовлетворены частично. Признаны недействительными доверенность от 25 июля 2007 г., выданная М.Г. на продажу квартиры <...>, договор купли-продажи названной квартиры от 04 сентября 2007 г., заключенный между М. и В., а также договор купли-продажи квартиры от 24 сентября 2007 г., заключенный между В. и К., К.В.

В удовлетворении исковых требований о признании недействительными свидетельств о регистрации права собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения судом отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Сахалинского областного суда от 02 декабря 2008 г. решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении исковых требований отменено и в этой части вынесено новое решение, которым они удовлетворены. Признано недействительным зарегистрированное за К. и К.В. право собственности на спорную квартиру. На К. и К.В. возложена обязанность передать квартиру во владение, распоряжение и пользование М. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В надзорной жалобе К. просит отменить решение суда первой инстанции и кассационное определение и направить дело на новое рассмотрение.

По надзорной жалобе К. дело 06 октября 2009 г. истребовано в Верховный Суд Российской Федерации заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. и его же определением от 13 ноября 2009 г. исполнение решения Южно-Сахалинского городского суда от 18 сентября 2008 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Сахалинского областного суда от 02 декабря 2008 г. приостановлено до окончания производства в суде надзорной инстанции.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Соловьева В.Н. от 20 ноября 2009 г. надзорная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления, состоявшиеся по настоящему делу, подлежащими отмене.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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 (ст. 387 ГПК РФ).

Судебная коллегия приходит к выводу, что при рассмотрении данного дела такого характера существенное нарушение норм материального права допущено судами первой и кассационной инстанций.

При этом в интересах законности Судебная коллегия полагает необходимым выйти за пределы доводов надзорной жалобы, поскольку судами первой и кассационной инстанции допущены существенные нарушения норм материального права, не названные заявителем в надзорной жалобе.

В силу ст. 177 ГК РФ сделка, совершенная гражданином, хотя и дееспособным, но находившимся в момент ее совершения в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана судом недействительной по иску этого гражданина либо иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы нарушены в результате ее совершения. Сделка, совершенная гражданином, впоследствии признанным недееспособным, может быть признана судом недействительной по иску его опекуна, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими. Если сделка признана недействительной на основании данной статьи, соответственно применяются правила, предусмотренные абз. 2, 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ.

В соответствии с абз. 2, 3 п. 1 ст. 171 ГК РФ каждая из сторон такой сделки обязана возвратить другой все полученное в натуре, а при невозможности возвратить полученное в натуре - возместить его стоимость в деньгах. Дееспособная сторона обязана, кроме того, возместить другой стороне понесенный ею реальный ущерб, если дееспособная сторона знала или должна была знать о недееспособности другой стороны.

Признавая недействительными договор купли-продажи спорной квартиры от 04 сентября 2007 г., заключенный между Г., действующим по доверенности от имени М., и В., а также последующий договор купли-продажи этой же квартиры от 24 сентября 2007 г., заключенный между В. и К., К.В., по основанию, предусмотренному ст. 177 ГК РФ, суд первой инстанции исходил из того, что М. на момент выдачи 25 июля 2007 г. доверенности не была способна понимать значение своих действий и руководить ими, что подтверждается выводами судебно-психиатрической экспертизы.

Однако, признав недействительными вышеназванные договоры купли-продажи спорной квартиры, суд первой инстанции не решил вопрос о возврате квартиры М., а К., К.В. уплаченных ими при заключении договора денежных средств, то есть не применил двухстороннюю реституцию, нарушив тем самым их права и интересы. Суд не учел, что признание

недействительным договора по основании, предусмотренному [ст. 177](#) ГК РФ, влечет последствия недействительности сделки, установленные [абз. 2, 3 п. 1 ст. 171](#) ГК РФ, согласно которым возвращение полученного по сделке носит двусторонний характер. При этом вопрос о приведении сторон в первоначальное положение должен быть разрешен судом, как следует из положений [абз. 2, 3 п. 1 ст. 171](#) ГК РФ, одновременно с признанием сделки недействительной.

Суд кассационной инстанции, возложив на К. и К.В. обязанность передать квартиру во владение, распоряжение и пользование М., не исправил допущенные судом первой инстанции нарушения норм материального права в полном объеме, так как не решил вопрос о возврате К. и К.В. уплаченных ими за спорную квартиру денежных средств.

Кроме того, принимая новое решение об истребовании спорной квартиры у К., К.В. и передаче ее в собственность М., суд кассационной инстанции руководствовался [ст. 302](#) ГК РФ и не принял во внимание, что истцом заявлены два самостоятельных способа защиты своего нарушенного права: признание сделки недействительной ([ст. 177](#) ГК РФ) и истребование имущества из чужого незаконного владения ([ст. 301, 302](#) ГК РФ). Учитывая, что судом удовлетворены требования о признании доверенности и сделок недействительными и законом предусмотрены специальные последствия недействительности сделок ([абз. 2, 3 п. 1 ст. 171](#) ГК РФ), то правила об истребовании имущества из чужого незаконного владения ([ст. 301, 302](#) ГК РФ) к отношениям сторон применению не подлежали.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и кассационное определение нельзя признать законными. Они приняты с существенным нарушением норм материального права, повлиявшим на исход дела, что согласно [ст. 387](#) ГПК РФ является основанием для их отмены.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь [статьями 387, 388 и 390](#) ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Южно-Сахалинского городского суда от 18 сентября 2008 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Сахалинского областного суда от 02 декабря 2008 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.