

**Обобщение  
судебной практики рассмотрения дел по спорам о признании  
недействительными сделок с недвижимым имуществом, истребовании  
указанного имущества из чужого незаконного владения  
за период 2022-2023 годов.**

В соответствии с планом работы Омского областного суда 2024 год проведено обобщение практики рассмотрения судами Омска и Омской области гражданских дел по спорам о признании недействительными сделок с недвижимым имуществом, истребовании указанного имущества из чужого незаконного владения за период 2022-2023 годов.

При разрешении дел данной категории судам надлежит руководствоваться нормами регулируемыми спорные правоотношения, - главами 9, 20, 30-34 Гражданского кодекса Российской Федерации, постановлениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса РФ», Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 года № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса РФ об обязательствах и их исполнении», Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

При этом в пункте 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» разъяснено, что статьей 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрен перечень способов защиты гражданских прав. Иные способы защиты гражданских прав могут быть установлены законом. Если при принятии искового заявления суд придет к выводу о том, что избранный истцом способ защиты права не может обеспечить его восстановление, данное обстоятельство не является основанием для отказа в принятии искового заявления, его возвращения либо оставления без движения.

В соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального 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.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы,

по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле. В связи с этим ссылка истца в исковом заявлении на не подлежащие применению в данном деле нормы права сама по себе не является основанием для отказа в удовлетворении заявленного требования.

Определяя правовую природу сделки, первоначально необходимо установить суть возникшего между сторонами спора, причины обращения в суд с иском об оспаривании сделки, и конечный результат, которого стороны намерены достигнуть по итогам его разрешения, и при расхождении фактических обстоятельств, установленных судом, с заявленными истцом требованиями, и правовыми обоснованиями им приведенными, суду необходимо ставить на обсуждение вопрос об уточнении исковых требований, и разрешить вопрос в соответствии с тем правовым регулированием, под которое подпадают возникшие между сторонами правоотношения.

При этом необходимо иметь в виду, что не всякое несоответствие поведения сторон сделки действующему законодательству свидетельствует о её недействительности и влечет за собой применение последствий недействительности.

По правилам статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Одним из видов сделок являются сделки с недвижимым имуществом, имеющие ряд существенных особенностей.

Любые сделки с недвижимым имуществом должны быть совершены в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Отсутствие соблюдения формы договора влечет его недействительность.

Договор должен содержать информацию о предмете договора, которая бы свидетельствовала о его согласованности сторонами, условия о цене. Отсутствие в договоре указанных условий влечет его незаключенность.

Переход права собственности на недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации и возникает с момента осуществления таковой (за исключением некоторых случаев, которые не затрагиваются настоящим обобщением). Часть сделок подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Все указанные положения закона закреплены в главах 30 - 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающих также особенности сделок дарения, мены, продажи предприятия.

Понятия оспоримой и ничтожной сделки даны в статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Недействительные сделки являются оспоримыми и ничтожными, влекущие различные последствия, сроки их оспаривания и субъектный состав.

По общему правилу недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Если из существа оспоримой сделки вытекает, что она может быть прекращена лишь на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время.

Суд вправе не применять последствия недействительности сделки если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

С целью правильного рассмотрения дел указанной категории Президиумом Верховного Суда Российской Федерации утвержден ряд Обзоров судебной практики начиная с 2018 года и 2023 год.

Основания недействительности сделок перечислены в статьях 168 - 179 Гражданского кодекса Российской Федерации и детализированы в других нормах, в частности в статьях 162, 165, 186, 253, 339, 550, 560, 574, 651, 658, 820, 836, 1131 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу прямого указания закона к ничтожным сделкам, в частности, относятся: сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности (статья 169 ГК РФ); мнимая или притворная сделка (статья 170 ГК РФ); сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства (пункт 1 статьи 171 ГК РФ); договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя (пункт 3 статьи 572 ГК РФ).

Сделки, совершенные с нарушением положений статей 173 - 179 Гражданского кодекса РФ, являются оспоримыми.

В 2022-2023 годах судами Омска и Омской области было рассмотрено около 200 гражданских дел по спорам о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделки.

В основном суды по существу правильно разрешали такого рода споры, вместе с тем имелись и случаи апелляционного и кассационного вмешательства в судебные постановления.

### **Статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса.

В последнее время применение указанной статьи зачастую осуществляется совместно с применением положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 9 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В целях реализации указанного выше правового принципа статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена недопустимость осуществления гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действий в обход закона с противоправной целью, а также иного заведомо недобросовестного осуществления гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения данного запрета суд на основании пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса РФ с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в пункте 1 постановления Пленума от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», добросовестным является поведение, ожидаемое от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, под злоупотреблением правом понимается поведение управомоченного лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением установленных статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

При этом, по общему правилу добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагается, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным при установлении очевидного отклонения действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Согласно пункту 7 вышеназванного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, если совершение сделки нарушает запрет, установленный статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, в зависимости от обстоятельств дела такая сделка может быть признана судом недействительной.

В пункте 8 указанного постановления разъяснено, что к сделке, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежат применению нормы гражданского законодательства, в обход которых она была совершена.

Для установления наличия или отсутствия злоупотребления участниками гражданско-правовых отношений своими правами при совершении сделок необходимо исследование и оценка конкретных действий и поведения этих лиц с позиции возможных негативных последствий для этих отношений, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц.

По делам о признании сделки недействительной по причине злоупотребления правом одной из сторон при ее совершении обстоятельствами, имеющими юридическое значение для правильного разрешения спора и подлежащими установлению, являются: наличие или отсутствие цели совершения сделки, отличной от цели, обычно преследуемой при совершении соответствующего вида сделок; наличие или отсутствие действий сторон по сделке, превышающих пределы дозволенного гражданским правом осуществления правомочий; наличие или отсутствие негативных правовых последствий для участников сделки, для прав и законных интересов иных граждан и юридических лиц; наличие или отсутствие у сторон по сделке иных обязательств, исполнению которых совершение сделки создает или создаст в будущем препятствия.

Как показывают изученные судебные акты, зачастую с применением данных положений закона рассматриваются дела, из существа которых следует намерение лиц, заключивших такие сделки избежать обращения взыскания на недвижимое имущество, либо исполнения обязательств по возврату задолженности.

По правилам статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Куйбышевским районный судом города Омска было рассмотрено гражданское дело № 2-1856/2023 по исковому заявлению МИФНС <номер> по Омской области к ООО «Р.», К.А.П. и другим, о признать недействительными сделки купли-продажи жилого дома, земельного участка, соглашения об отступном, предметом которого являлась квартира, возврате имущества в собственность юридического лица.

В обоснование иска указывалось на то, что сделки совершены между взаимозависимыми лицами, при наличии крупной налоговой задолженности юридического лица.

Разрешая спор, суд не нашел оснований для удовлетворения требований истца, сославшись на законный характер сделок, их исполнение сторонами, путем осуществления различного рода взаимозачетов, фактическую передачу имущества.

Вместе с тем из материалов дела однозначно усматривалось, что фактического исполнения сделок между сторонами осуществлено не было, денежные средства по сделкам не передавались. То обстоятельство, что имущество ранее переходило в собственность юридического лица, не выбывая из владения взаимозависимых и участвующих в различных схемах с ним, лиц, основанием для вывода о действительности сделок явиться не могло.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда по делу № 33-5381/2023 от 14 декабря 2023 года требования истца о признании сделок недействительными удовлетворены, поскольку они совершены в ходе налоговых проверок, установивших наличие задолженности юридического лица, установлено отсутствие расчета между

сторонами сделок за реализованное имущество. Кроме того, руководство юридического лица и родителей ответчика связывали взаимоотношения, которые также вошли в обстоятельства налоговой задолженности.

Решением Седельниковского районного суда Омской области от 10 февраля 2022 года, принятого по гражданскому делу № 2-1/2022 по исковому заявлению И.П.Н. к Г.А.В., Г.С.В. о признании сделки недействительной по причине наличия у Г.А.В. перед истцом задолженности по договорам займа, совершение сделки с целью сокрытия имущества от обращения на него взыскания, в удовлетворении требований истца отказано.

Разрешая спор суд указал на фактическое исполнение сделки сторонами, отсутствие на момент её совершения решений суда о взыскании задолженности, запретов и арестов по распоряжению торговым комплексом и земельным участком под ним.

Вместе с тем судом первой инстанции не было учтено, что в период 2016-2017 годов между И.П.Н. и Г.А.В. было заключено пять договоров займа на общую сумму более 2 000 000 рублей. На момент совершения сделки купли – продажи имущества – 2019 год, задолженность по двум из них погашена не была. Сделка совершена между близкими родственниками по цене в 3 раза ниже рыночной стоимости имущества. Отсутствовало на момент рассмотрения спора у должника и иное имущество, которое также было реализовано должником в период 2017-2020 годов.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25 мая 2022 года по делу № 33-2730/2022 решение суда отменено, с принятием нового решения об удовлетворении требований истца.

Как неоднократно разъяснялось Верховным Судом Российской Федерации, в постановлениях, в том числе по конкретным делам, при рассмотрении указанных споров не имеют правового значения обстоятельства фактического исполнения приобретателем имущества правомочий собственника (уплата налоговых и иных платежей, передача ключей и т.п.).

Имели место и иные обстоятельства, свидетельствующие о недействительности сделки. В частности, решением Октябрьского районного суда города Омска от 30 мая 2023 года по гражданскому делу № 2-1243/2023 были оставлены без удовлетворения требования ТУ Росимущества в Омской области к Л.Т.Р. о признании сделки недействительной, удовлетворены встречные иски требования Л.Т.Р. о признании договора купли - продажи на аукционе заключенным, признании права собственности.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 09 августа 2023 года по делу № 33-4831/2023 решение суда отменено, с вынесением нового решения об удовлетворении требований ТУ Росимущества в Омской области к Л.Т.Р. и отказе в удовлетворении встречных требований последней. Основанием признания сделки недействительной явилось заключение договора купли – продажи недвижимого имущества, которое включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, без указания в нем условия о наличии у приобретателя

объекта охранного обязательства, которое является существенным и влечет ничтожность сделки.

### **Статья 169 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности, ничтожна и влечет последствия, установленные статьей 167 настоящего Кодекса. В случаях, предусмотренных законом, суд может взыскать в доход Российской Федерации все полученное по такой сделке сторонами, действовавшими умышленно, или применить иные последствия, установленные законом.

Дела указанной категории за период 2020-2023 г.г. судами Омской области не рассматривались.

Однако при рассмотрении указанных дел необходимо учитывать, что как правило, положения указанной статьи применяются при наличии в действиях лиц, участников сделки признаков уголовного преступления. Например, передача имущества по сделке в виде взятки. По правилам указанной статьи могут быть рассмотрены и дела о незаконной реализации, фактическом лишении имущества, несовершеннолетнего ребенка.

### **Статья 170 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

Притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

О мнимых сделках указано ранее, то есть это по большей части сделки, которые направлены на создание условий для нарушения прав третьих лиц, с целью сохранения имущества от обращения на него взыскания.

В соответствии с положениями пунктов 87-88 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» Согласно пункту 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, с иным субъектным составом, ничтожна. В связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

К сделке, которую стороны действительно имели в виду (прикрываемая сделка), с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 2 статьи 170 ГК РФ).

Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Например, при установлении того факта, что стороны с целью прикрыть сделку на крупную сумму совершили сделку на меньшую сумму, суд признает заключенную между сторонами сделку как совершенную на крупную сумму, то есть применяет относящиеся к прикрываемой сделке правила.

Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным ГК РФ или специальными законами.

Применяя правила о притворных сделках, следует учитывать, что для прикрытия сделки может быть совершена не только одна, но и несколько сделок. В таком случае прикрывающие сделки являются ничтожными, а к сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом ее существа и содержания применяются относящиеся к ней правила (пункт 2 статьи 170 ГК РФ).

Основное количество дел, рассмотренных судам по указанным основаниям касались заключения договора дарения недвижимого имущества с целью несоблюдения положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Специальный способ защиты права предусмотрен положениями статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно норме которой 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 земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

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.

В соответствии с п. 14 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по смыслу пункта 3 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев со дня, когда ему стало известно или

должно было стать известно о совершении сделки, требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Следует иметь в виду, что истец в этом случае не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ.

При этом, участник долевой собственности должен представить доказательства реальной возможности приобретения доли, направив соответствующие средства на депозитный счет суда.

Например, решение Куйбышевского районного суда от 30 ноября 2023 года по гражданскому делу № 2-1945/2023 по исковому заявлению М.Е.А. к Н.Е.Г. о признании доли малозначительной, принудительном выкупе доли.

Стороной истца на депозитный счет суда была внесена сумма равная стоимости доли, определенной экспертом с понижающим коэффициентом, поскольку реализовывалась именно доля. Вместе с тем экспертом была определена и рыночная стоимость доли, которая была по стоимости на 500 000 рублей больше, чем стоимость с применением понижающего коэффициента. Суд, учтя обстоятельства того, что истец и члены его семьи после выкупа доли становятся единоличными владельцами квартиры, пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для применения к стоимости доли понижающего коэффициента.

Вопрос о до внесении суммы в размере более 500 000 рублей на депозитный счет, на разрешение сторон поставлен не был, оставшаяся часть была взыскана с истца в пользу ответчика, что послужило основанием подачи последним апелляционной жалобы. Истцом указанная сумма была внесена при рассмотрении апелляционных жалоб сторон. Вместе с тем, поскольку решение обжаловалось и истцом, в части стоимости доли, она могла бы и отказаться вносить разницу в суммах, что могло повлечь отказ в удовлетворении требований в полном объеме.

Решение суда было изменено на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда с указанием на выплату стоимости доли с депозитного счета суда.

Признавая право сторон на обращение в суд, за оспариванием сделки только по её формальным основаниям, необходимо учитывать, что если стороны фактически исполнили сделку, которую действительно имели в виду, и при этом отсутствует нарушение прав третьих лиц, например, которые не имели намерения воспользоваться правом преимущественной покупки, оснований для формального признания сделки недействительной по указанному основанию не имеется и может быть расценено как злоупотребление правом одной из сторон сделки.

Решением Омского районного суда Омской области от 23 октября 2023 года по гражданскому делу № 2-2285/2023 по исковому заявлению П.Т.Е. к Б.Э.В. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности сделки удовлетворены требования истца. Признан

недействительным договор дарения земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, прикрывающий собой договор купли - продажи имущества, расчет по которому произведен. Договор дарения заключен по причине несоблюдения права преимущественной покупки муниципального района Омской области, о чем участникам сделки было достоверно известно.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 31 января 2024 года дело № 33-472/2024 указанное решение отменено с отказом в удовлетворении требований истца, со ссылкой на то обстоятельство, что муниципальный район в период рассмотрения спора не выразил намерений воспользоваться правом преимущественной покупки, на нарушение своих прав при совершении сделки истец не ссылалась, указывая исключительно на нарушение закона.

Решением суда были удовлетворены требования супруги к супругу о признании договора дарения ½ доли в праве на квартиру недействительным, согласно которому супругом была подарена указанная доля со ссылкой на его недействительность, поскольку имущество и так находилось в совместной собственности супругов по причине его приобретения в браке. Судом все обстоятельства дела выяснены не были, сделка признана недействительной по одним только формальным основаниям. Указаний на то, как сделка нарушает права сторон спора, решение суда не содержит.

Анализ поступивших гражданских дел показал, что споры с применением положений статей 171, 172, 173, 173.1, 174.1, 175 - 176 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в отношении недвижимого имущества за период 2022-2023 годов судами Омска и Омской области не рассматривались.

Вместе с тем хотелось бы обратить внимание на гражданское дело, которое находится на рассмотрении судебной коллегии. Оно касается требований органа опеки недееспособного, о признании сделки недействительной.

Так, в отсутствии информации в регистрирующем органе о том, что собственником квартиры является недееспособным, последним самостоятельно была совершена сделка с недвижимым имуществом с выбытием на постоянное место жительства с посторонними лицами в город Краснодар.

Основанием иска, являлось не обстоятельство совершения сделки недееспособным лицом, а совершении сделки при отсутствии согласия органа опеки. Обращаем ваше внимание, что указанные основания имеют разные правовые последствия. В первом случае-это ничтожность (ст. 171 Гражданского кодекса РФ), во втором случае – это оспоримость (ст. 173.1 Гражданского кодекса РФ, если не следует, что она ничтожна).

По сути указанная сделка ничтожна по всем основаниям, поскольку в рассматриваемом случае оспоримость «покрывается» ничтожностью. А

именно тем, что сделка совершена недееспособным. То есть, независимо от оснований иска.

Вместе с тем при рассмотрении дел по искам органов опеки и попечительства, основанных на отсутствии согласия на совершение сделки, следует иметь в виду, что ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» определено, что при обнаружении факта заключения договора от имени подопечного без предварительного разрешения органа опеки и попечительства последний обязан незамедлительно обратиться от имени подопечного в суд с требованием о расторжении такого договора в соответствии с гражданским законодательством, за исключением случая, если такой договор заключен к выгоде подопечного. При расторжении такого договора имущество, принадлежавшее подопечному, подлежит возврату, а убытки, причиненные сторонам договора, подлежат возмещению опекуном или попечителем в размере и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Поэтому при рассмотрении дел указанной категории, судам надлежит четко выяснять основания иска, поскольку неопределенность требований приводит к изложению позиции стороны покупателя в апелляционной жалобе о том, что, признавая сделку недействительной суд не учел основания иска.

Необходимо также учитывать положения ст. 173.1 ГК РФ, касающиеся отсутствия оснований для удовлетворения требований, если такая сделка привела к выгоде недееспособного. Можно немного расширить указанные положения, сказав о том, что эта норма подлежит применению и в том случае, если права опекаемого, указанной сделкой нарушены не были.

То есть, если в результате продажи квартиры, в его собственность была бы приобретена квартира, соответствующая всем потребительским свойствам, равнозначная, то по одним лишь формальным основанием квартира не может быть истребована у приобретателя, которому не было известно о наличии таких обстоятельств.

### **Статья 174 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Хотелось бы обратить внимание на два дела, которые были рассмотрены в порядке апелляционного производства и отмены, либо изменены. Указанные дела касаются сделок с имуществом доверенных лиц, совершаемых от их имени на основании доверенности.

В соответствии с положениями статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для

представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

Так, Одесским районным судом Омской области было рассмотрено гражданское дело № 2-81/2023 по исковому заявлению М.Т.А. к Г.В.Д., К.Н.В. о признании сделок в отношении земельных участков недействительными. Обстоятельства дела заключались в том, что истцу на праве собственности принадлежал земельный участок, приобретенный ею на основании различных договоров купли – продажи по ½ доли в праве. Выдавая доверенность на распоряжение участком, истец указала на наделение доверенного лица правом на продажу ½ доли указанного участка. Однако, лицо, действующее на основании доверенности, произвел отчуждение участка по ½ доли дважды, то есть реализовал весь участок. Решением суда от 15 августа 2023 года в удовлетворении требований истца в указанной части отказано, со ссылкой на наличие полномочий в доверенности.

Апелляционным определением судебной коллегии по граждански делам Омского областного суда от 21 декабря 2023 года решение в указанной части отменено, с вынесением решения о признании сделки по продаже одной из ½ долей в праве недействительной.

Решением Октябрьского районного суда города Омска от 30 июня 2023 года по гражданскому делу по иску № 2-1171/2023 по иску П.В.К. к Н.Г.А., И.А., А.И., И.Г., П.Т.Е. о признании права собственности на квартиру, требования истца были удовлетворены со ссылкой на то, что ни он, как покупатель, ни лицо, действующее от имени продавца, не были уведомлены продавцами об отмене ранее выданной доверенности на продажу недвижимого имущества. Сделка заключена после отмены такой доверенности.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции в своем определении от 18 октября 2023 года по делу № 33-5610/2023, указал, что наличие сведений об отмене доверенности в Единой информационной системе нотариата, по смыслу положений статьи 189 Гражданского кодекса Российской Федерации, приравнивается к извещению заинтересованных лиц о такой отмене. Указанная информация была внесена в ЕИСН за месяц до заключения сделки.

### **Статья 177 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

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,

чьих 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.

Сделка, совершенная гражданином, впоследствии ограниченным в дееспособности вследствие психического расстройства, может быть признана судом недействительной по иску его попечителя, если доказано, что в момент совершения сделки гражданин не был способен понимать значение своих действий или руководить ими и другая сторона сделки знала или должна была знать об этом.

Если сделка признана недействительной на основании настоящей статьи, соответственно применяются правила, предусмотренные абзацами вторым и третьим пункта 1 статьи 171 настоящего Кодекса.

Судами Омска и Омской области рассмотрено большое количество гражданских дел по искам о признании сделок недействительными на основании указанной нормы права.

Дела рассмотрены при правильном применении норм материального права, исходя из представленных сторонами доказательств, назначением судебных медицинских экспертиз, результаты которых положены в основу судебного акта. Основную массу указанных дел составляют иски наследников.

### **Статья 178 Гражданского кодекса Российской Федерации.**

Сделка, совершенная под влиянием заблуждения, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения, если заблуждение было настолько существенным, что эта сторона, разумно и объективно оценивая ситуацию, не совершила бы сделку, если бы знала о действительном положении дел.

При наличии условий, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, заблуждение предполагается достаточно существенным, в частности если:

- 1) сторона допустила очевидные оговорку, опisku, опечатку и т.п.;
- 2) сторона заблуждается в отношении предмета сделки, в частности таких его качеств, которые в обороте рассматриваются как существенные;
- 3) сторона заблуждается в отношении природы сделки;
- 4) сторона заблуждается в отношении лица, с которым она вступает в сделку, или лица, связанного со сделкой;
- 5) сторона заблуждается в отношении обстоятельства, которое она упоминает в своем волеизъявлении или из наличия которого она с очевидностью для другой стороны исходит, совершая сделку.

Заблуждение относительно мотивов сделки не является достаточно существенным для признания сделки недействительной.

Сделка не может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным настоящей статьей, если другая сторона выразит согласие на сохранение силы сделки на тех условиях, из представления о которых исходила сторона, действовавшая под влиянием заблуждения. В таком случае суд, отказывая в признании сделки недействительной, указывает в своем решении эти условия сделки.

Суд может отказать в признании сделки недействительной, если заблуждение, под влиянием которого действовала сторона сделки, было таким, что его не могло бы распознать лицо, действующее с обычной осмотрительностью и с учетом содержания сделки, сопутствующих обстоятельств и особенностей сторон.

Решением Кировского районного суда города Омска от 14 февраля 2020 года по гражданскому делу № 2-333/2021 по исковому заявлению С.Ю.В., С.Л.И. к С.С.Ю. признан недействительным договор дарения квартиры по основаниям заблуждения, поскольку истцы полагали, что останутся собственниками имущества, а сын, являющийся ответчиком, будет оказывать им материальную помощь.

Судом указано на наличие заблуждения со стороны дарителей, а также на то обстоятельство, что договор дарения фактически сторонами не исполнялся, ответчик в спорное жилое помещение не вселялся, расходов по его содержанию не нес.

Отменяя указанное решение, судебная коллегия по гражданским делам Омского областного суда в определении от 16 ноября 2022 года по делу № 33-5802/2022 указала, что доказательств наличия заблуждения со стороны дарителей суду представлено не было. Истцы указывали, что сделка дарения была осуществлена после передачи денежных средств одному из сыновей для приобретения недвижимости, а второму была подарена квартира. При этом, в отношении ответчика возбуждено несколько исполнительных производств, указанный иск подан с целью предотвращения обращения взыскания на имущество должника, которое не является для него единственным жильем.

### **Последствия недействительности сделки.**

Признание сделки недействительной влечет применение последствий её недействительности.

По правилам статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

По смыслу п. 2 ст. 167 ГК РФ взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное. При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу

последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 79 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», суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки (реституцию) по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, а также в иных предусмотренных законом случаях (п. 4 ст. 166 ГК РФ).

По смыслу статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при решении вопроса о применении по своей инициативе последствий недействительности ничтожной сделки суду следует вынести указанный вопрос на обсуждение сторон.

В мотивировочной части решения должно быть указано, какие публичные интересы подлежат защите, либо содержаться ссылка на специальную норму закона, позволяющую применить названные последствия по инициативе суда.

Кроме того, закон может предусматривать иные последствия недействительности оспоримых сделок наряду с реституцией, например:

- возмещение убытков стороне, которая была введена в заблуждение вследствие обстоятельств, за которые отвечает другая сторона (п. 6 ст. 178 ГК РФ);

- возмещение стороной, по иску которой сделка признана недействительной (как совершенная вследствие заблуждения), реального ущерба контрагенту.

Такая обязанность не возникает, если эта сторона знала или должна была знать о наличии заблуждения, в том числе если оно возникло по зависящим от нее обстоятельствам (п. 6 ст. 178 ГК РФ); возмещение убытков потерпевшей стороне, заключившей сделку под влиянием насилия (угрозы) или обмана либо кабальную сделку (п. 4 ст. 179 ГК РФ).

При рассмотрении вопроса о приведении сторон в первоначальное положение необходимо учитывать права третьих лиц, которые могут быть затронуты – добросовестных приобретателей.

Если истцом не оспаривается последующая сделка, то у суда ответствует возможность для разрешения вопроса о добросовестности последующего приобретателя имущества.

Так, Куйбышевским районным судом города Омска рассмотрено дело по исковому заявлению МИФНС № 7 по Омской области к ООО «Р.», К.А.П. и другим. Суд разрешил вопрос о добросовестности последующего

приобретателя при том, что указанная сделка истцом не оспаривалась, о возврате указанного имущества обществу не заявлялось. При рассмотрении дела судом апелляционной инстанции были установлены достаточные основания для вывода о том, что приобретатель имущества добросовестным не является, но указанные обстоятельства не вошли в апелляционное определение, поскольку судебная коллегия не переходила к рассмотрению спора по правилам производства в суде первой инстанции.

### **Исковая давность.**

При рассмотрении дел указанной категории имеет существенное значение вопрос применения к спорным правоотношениям положений о сроке исковой давности.

При изучении поступивших дел установлено, что судом апелляционной инстанции не было отменено, либо изменено решений судов, обусловленных неправильным применением положений о сроке исковой давности.

Правильное определение оснований признания сделки недействительной (оспоримая или ничтожная) является важным моментом и для определения срока исковой давности, подлежащего применению в данных правоотношениях, и определения момента начала его течения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной (пункт 3 статьи 166) составляет три года. Течение срока исковой давности по указанным требованиям начинается со дня, когда началось исполнение ничтожной сделки, а в случае предъявления иска лицом, не являющимся стороной сделки, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о начале ее исполнения.

При этом срок исковой давности для лица, не являющегося стороной сделки, во всяком случае не может превышать десять лет со дня начала исполнения сделки.

Течение срока давности по названным требованиям определяется не субъективным фактором (осведомленностью заинтересованного лица о нарушении его прав), а объективными обстоятельствами, характеризующими начало исполнения сделки.

Указанное правовое регулирование обусловлено характером соответствующих сделок как ничтожных, которые недействительны с момента совершения независимо от признания их таковыми судом (п. 1 ст. 166 ГК РФ), а значит, не имеют юридической силы, не создают каких-либо прав и обязанностей как для сторон по сделке, так и для третьих лиц.

Поскольку право на предъявление иска в данном случае связано с наступлением последствий исполнения ничтожной сделки и имеет своей целью их устранение, то именно момент начала исполнения такой сделки, когда возникает производный от нее тот или иной неправомерный результат, в

действующем гражданском законодательстве избран в качестве определяющего для исчисления срока давности.

По смыслу пункта 1 статьи 181 Гражданского кодекса РФ если ничтожная сделка не исполнялась, срок исковой давности по требованию о признании ее недействительной, не течет.

Если сделка признана недействительной в части, то срок исковой давности исчисляется с момента начала исполнения этой части. (пункт 101 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (пункт 2).

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» в случае нарушения прав физических лиц, не обладающих полной гражданской или гражданской процессуальной дееспособностью (например, малолетних детей, недееспособных граждан), срок исковой давности по требованию, связанному с таким нарушением, начинается со дня, когда об обстоятельствах, указанных в пункте 1 статьи 200 ГК РФ, узнал или должен был узнать любой из их законных представителей, в том числе орган опеки и попечительства.

В исключительных случаях, когда пропуск срока исковой давности имел место, например, ввиду явно ненадлежащего исполнения законными представителями таких лиц, возложенных на них законодательством полномочий, пропущенный срок исковой давности может быть восстановлен по заявлению представляемого или другого уполномоченного лица в его интересах.

Совокупность указанных норм, разъяснений, а также правильно установленных обстоятельств по делу, позволяет судам определить и момент начала течения срока исковой давности, и его продолжительность в каждом конкретном случае.

Коротко хотелось бы остановиться на недействительности сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения.

В случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства,

использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

В вопросах разрешения споров об оспаривании решений общего собрания участников долевой собственности суды региона в основном правильно учитывают и применяют положения Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», учитывают, что владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников; перечня вопросов, относящихся к компетенции общего собрания, в части третьей данной статьи; правомочие собрания (кворум), выдачи заинтересованным лицам выписки из протокола общего собрания или копии такого протокола, выписки из утвержденного решением общего собрания проекта межевания.

### **Истребование имущества из чужого незаконного владения.**

Согласно статье 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, владелец имущества вправе требовать его возвращения из чужого незаконного владения. Это осуществляется через виндикационный иск, который может быть предъявлен в суд в соответствии с правилами подсудности.

Статья 303 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет порядок возмещения убытков при истребовании имущества. Владелец вправе требовать возмещения убытков, причиненных незаконным лишением имущества, а также возмещения стоимости пользования имуществом на период незаконного владения и размера иных доходов, которые незаконный владелец извлёк из незаконного пользования таким имуществом.

Из положений статей 301-303 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, содержащихся в пп. 35 и 39 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что при рассмотрении иска собственника об истребовании имущества из незаконного владения лица, к которому это имущество перешло на основании сделки, юридически значимыми и подлежащими судебной оценке обстоятельствами являются наличие либо отсутствие воли собственника на выбытие имущества из его владения, возмездность или безвозмездность сделок по отчуждению спорного имущества, а также соответствие либо несоответствие поведения приобретателя имущества требованиям добросовестности.

При этом бремя доказывания факта выбытия имущества из владения собственника помимо его воли, а в случае недоказанности этого факта - бремя доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на самого собственника.

Основным моментом, на котором хотелось бы остановиться, является доказанность права собственности лица, которое обращается с таким иском, на истребуемую вещь.

Хотелось бы обратить внимание, что имущество может быть истребовано из чужого незаконного владения, если отсутствуют обязательственные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, в противном случае должна применяться реституция. Таким образом имущество может быть возвращено собственнику из чужого незаконного владения сторонних лиц путем применения виндикации, а не реституции по сделкам, стороной которых он не является.

Статья 302 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает исключение из общих правил истребования имущества. Если имущество было приобретено добросовестным приобретателем, то владелец не вправе требовать его возвращения. Добросовестным приобретателем считается лицо, которое не знало и не должно было знать о незаконности приобретения имущества.

При рассмотрении иска собственника об истребовании имущества из незаконного владения лица, к которому это имущество перешло на основании сделки, юридически значимыми и подлежащими судебной оценке обстоятельствами являются наличие либо отсутствие воли собственника на выбытие имущества из его владения, возмездность или безвозмездность сделок по отчуждению спорного имущества, а также соответствие либо несоответствие поведения приобретателя имущества требованиям добросовестности.

Возмездность приобретения сама по себе не свидетельствует о добросовестности приобретателя.

При рассмотрении споров указанной категории необходимо иметь в виду, что нельзя истребовать из чужого незаконного владения: вещь без индивидуально-определенных признаков неотделимые улучшения возвращенного из аренды недвижимого имущества, имущество, которым собственник никогда не владел, земельный участок без решения судьбы построенных на нем объектов недвижимости (иска о сносе или признании собственности за истцом).

Основные вопросы при рассмотрении дел указанной категории безусловно заключаются в установлении наличия или отсутствия воли собственника на отчуждение имущества. Здесь имеет место быть оценка судом представленных доказательств, их поведения как до выбытия имущества из владения, так и впоследствии.

Судам необходимо так же иметь в виду, что незаконные действия органа юридического лица, в том числе руководителя, не могут рассматриваться как наличие воли юридического лица по совершению сделки.

Проведенный анализ судебной практики рассмотрения споров о признании сделок недействительными, применении последствий недействительности сделки, истребовании имущества из чужого незаконного владения, показал, что суды в основном правильно подходят к разрешению указанных споров.

*Судебная коллегия по гражданским делам  
Омского областного суда*