

**М.А. РОЖКОВА, Д.В. АФАНАСЬЕВ**

**Оспаривание сделки по основаниям статьи 179 Гражданского кодекса  
Российской Федерации**

М. обратился в Бабушкинский районный суд г. Москвы с иском к Ч. о признании недействительной сделки купли-продажи однокомнатной квартиры в г. Москве. В своем заявлении М. указывал, что 14 ноября 2000 г. он был похищен и избит и в тот же день в состоянии алкогольного опьянения и под угрозами подписал доверенность на продажу этого принадлежащего ему жилого помещения. Затем, как следовало из искового заявления, М. против его воли удерживали в течение месяца в чужой квартире, где его принуждали подписывать документы. Истец указывал, что намерения продавать свою квартиру у него не было и денег в результате оспариваемой сделки он не получил.

Ч. иск не признала и предъявила встречный иск о выселении и снятии М. с регистрационного учета, обосновывая свои требования тем, что она приобрела у М. упомянутую однокомнатную квартиру, ей выдано свидетельство о собственности, а также тем, что в соответствии с условиями договора купли-продажи квартиры от 17 ноября 2000 г. М. принял на себя обязательство фактически и юридически освободить спорную квартиру в течение одного месяца с момента регистрации договора в Москомрегистрации. Далее Ч. указывала, что 24 ноября 2000 г. М. зарегистрировался по новому адресу во Владимирской области, денежные средства получил в полном объеме, предусмотренном договором, однако после получения денег отказался сняться с регистрационного учета и освободить жилую площадь в Москве.

В судебном заседании М. настаивал на иске и, уточнив свои исковые требования, ссылаясь на то, что сделка была совершена под влиянием обмана, угроз, насилия. Он указывал также, что при его похищении ему угрожали избиением вплоть до убийства, в связи с чем впоследствии он обращался в милицию и прокуратуру с заявлением о возбуждении уголовного дела в отношении Ч. и сотрудников агентства недвижимости, оформлявших сделку. При этом М. настаивал, что договор продажи квартиры совершен им под влиянием тяжелых обстоятельств и на крайне невыгодных условиях, так как он пьющий человек и квартиру был вынужден продать по заниженной цене. Кроме того, в обоснование недействительности сделки истец утверждал, что договор был подписан сторонами и удостоверен нотариусом незаконно: при подписании у нотариуса договора купли-продажи он был в состоянии сильного алкогольного опьянения, в результате чего не мог писать, не мог самостоятельно передвигаться; к нотариусу он явился в избитом виде; Ч. (ответчицы) при подписании договора не было. Также в обоснование заявленных требований М. ссылаясь на непригодность для проживания квартиры во Владимирской области, полученной по договору дарения. В удовлетворении встречного иска просил отказать.

В свою очередь Ч. в судебном заседании показала, что сделка была совершена в соответствии с требованиями закона. Она указала, что денежные средства передавались частями: первоначально была договоренность о передаче всей суммы денег после выписки М. из квартиры, однако по настоянию М. она полностью оплатила стоимость квартиры до его выписки, о чем имеются расписки на первоначально уплаченную сумму от 24 ноября 2000 г. и на полную сумму от 13 декабря 2000 г. При этом Ч. подтвердила, что в связи с продажей квартиры М. лично присутствовал у трех нотариусов, в Москомрегистрации, в агентстве недвижимости, причем приходил добровольно, без принуждения.

При разрешении дела суд установил, что представленными документами и показаниями самого М. опровергаются обстоятельства, положенные в обоснование его исковых требований.

Так, согласно показаниям представителя агентства недвижимости М. сам обратился в их агентство, так как намеревался продать свою квартиру.

10 ноября 2000 г. нотариусом Ш. была оформлена доверенность на сбор документов, необходимых для продажи спорной квартиры, которую М. (истец) выдал на имя конкретного сотрудника агентства недвижимости.

14 ноября 2000 г., когда, по утверждению М., он был похищен, он проходил осмотр у врача психоневрологического диспансера, что было подтверждено и самим М. в судебном заседании.

При показе квартиры М., выставленной агентством недвижимости на продажу, между М. (продавцом, истцом) и Ч. (покупателем, ответчицей) имел место торг о цене.

И, как показал представитель агентства недвижимости в судебном заседании, в связи с имеющимися недостатками квартиры М. согласился на предложение Ч. о снижении первоначально заявленной стоимости квартиры.

17 ноября 2000 г. между М. (истцом) и Ч. (ответчицей) был заключен договор купли-продажи спорной квартиры, согласно которому М. продал Ч. квартиру за 181 тыс. руб. При этом, как следовало из письменного отзыва нотариуса П., удостоверившей договор, договор купли-продажи составлялся, подписывался и удостоверялся в присутствии обеих сторон; М. при подписании договора был трезвым, о чем свидетельствовали его речь и внешний вид. Он действовал добровольно, без принуждения, и при подписании договора подтвердил, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить сделку на крайне невыгодных для него условиях.

Согласно условиям заключенного договора денежные средства за квартиру Ч. должна была полностью выплатить М. после регистрации договора купли-продажи в Москомрегистрации. В свою очередь М. по условиям договора обязался освободить квартиру в течение одного месяца со дня регистрации договора в Москомрегистрации.

23 ноября 2000 г. нотариусом Щ. был удостоверен договор дарения квартиры во Владимирской области, подписанный М. На основании этого договора 24 ноября 2000 г. М. было выдано свидетельство о регистрации права собственности на эту квартиру.

24 ноября 2000 г. М. зарегистрировался на постоянное место жительства в упомянутой квартире во Владимирской области.

12 декабря 2000 г. договор купли-продажи спорной однокомнатной квартиры был зарегистрирован в Москомрегистрации (при этом при подаче и получении документов М. присутствовал лично). 13 декабря 2000 г. М. и Ч. был подписан передаточный акт.

Передача денежных средств за квартиру происходила в присутствии сотрудников агентства. М. полностью получил деньги за квартиру, о чем были составлены расписки от 24 ноября 2000 г. и от 13 декабря 2000 г. В судебном заседании М. не отрицал, что расписки в получении денежных средств написаны им собственноручно, равно как и подписи на всех указанных документах также выполнены им.

26 февраля 2001 г. по заявлению М. о совершении в отношении его насилия, угроз, вымогательства, мошенничества, похищения Бабушкинской межрайонной прокуратурой было вынесено Постановление об отказе в возбуждении уголовного дела. Бабушкинской межрайонной прокуратурой была проведена проверка законности оспариваемой сделки купли-продажи и отчуждение спорной квартиры было признано законным.

С учетом вышеизложенного суд пришел к выводу о том, что не имеется оснований для признания оспариваемой сделки купли-продажи однокомнатной квартиры недействительной. Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18 октября 2004 г. в удовлетворении иска М. было отказано; был удовлетворен встречный иск Ч. о выселении М. из спорной квартиры в квартиру во Владимирской области. Также решением суд обязал паспортный стол по месту нахождения спорной квартиры снять М. с регистрационного учета.

Определением Московского городского суда от 4 мая 2005 г. названное решение Бабушкинского районного суда г. Москвы оставлено без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения.

При разбирательстве настоящего дела суд в соответствии с нормами ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) оценивал состоявшуюся сделку купли-продажи на предмет свободы волеизъявления истца на распоряжение спорным имуществом. Однако у суда не было оснований для признания упомянутой сделки недействительной по ст. 179 ГК РФ, так как истец не доказал, что сделка была совершена им под влиянием обмана, насилия, угрозы либо вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

Исходя из того, что сделки, поименованные в ст. 179 ГК РФ, имеют серьезные различия, целесообразно обсудить вопросы, возникшие при рассмотрении приведенного дела, с точки зрения применения положений указанной статьи.

Согласно п. 1 ст. 179 ГК РФ сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также сделка, которую лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), может быть признана судом недействительной по иску потерпевшего.

Объединяет названные сделки то, что все они представляют собой сделки, совершенные с пороками воли или волеизъявления, которые могут быть оспорены по иску потерпевшего. Сюда отнесены сделки, заключенные:

- под влиянием обмана;
- под влиянием насилия;
- под влиянием угрозы;
- под влиянием злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной;

лицом, которое вынуждено было ее совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка).

Безусловно, общим для этих сделок является то, что поведение одной из сторон таких сделок является упречным. И в упомянутой статье перечисляются разновидности неправомερных действий, совершение которых дает основание для признания судом совершенной сделки недействительной по иску потерпевшей стороны<sup>1</sup>. Проанализируем эти действия.

Обманом традиционно признается умышленное введение другой стороны в заблуждение с целью склонить другую сторону к совершению сделки. Заинтересованная в совершении сделки сторона преднамеренно создает у потенциального контрагента не соответствующее действительности представление, например о характере или условиях сделки. При этом обман может иметь активную форму либо состоять в бездействии (умышленное умолчание о фактах, которые могут воспрепятствовать сделке)<sup>2</sup>. Доказывая, что оспариваемая сделка была заключена под влиянием обмана, потерпевший должен доказать, что другая сторона (1) ввела его в заблуждение, причем (2) в отношении существенной стороны этой сделки, (3) умышленно.

Насилие рассматривается как причинение участнику (либо его близким) физических или душевных страданий с целью понудить его к совершению сделки. Насилие выражается в неправомερных деяниях (нанесение побоев, телесных повреждений, убийство, ограничение либо лишение свободы передвижения, уничтожение или повреждение чужого имущества), которыми необязательно будут только уголовно наказуемые деяния (например, воздействие с использованием служебного или должностного положения также рассматривается как насилие). Насилие направлено не на получение согласия на совершение сделки, а на понуждение создания видимости такого согласия - подпись под договором, заявлением, актом или иным документом, необходимым для того, чтобы сделка считалась совершенной<sup>3</sup>. Доказывая, что оспариваемая сделка была совершена под влиянием насилия, потерпевшая сторона должна представить доказательства того, что (1) насилие имело место (если это уголовно наказуемое деяние, то надлежащим доказательством будет приговор суда) и (2) было направлено на понуждение ее к совершению оспариваемой сделки.

Под угрозой понимается психическое воздействие на волю лица посредством заявлений о причинении ему (или его близким) какого-либо зла в будущем, если оно не совершит сделку. В отличие от насилия угроза состоит не в физическом, а в психическом воздействии (воздействии на сознание, а не на личность и не на имущество потерпевшего). Для того чтобы доказать, что оспариваемая сделка была совершена под угрозой, истцу надо представить доказательства того, что (1) угроза имела место, (2) была направлена на понуждение потерпевшего лица к совершению оспариваемой сделки, (3) носила не предположительный, а реальный характер (существовала действительная возможность исполнения угрозы), (4) была существенной (значительной), т.е. создавала опасность значимым для истца ценностям.

<sup>1</sup> В Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2005 г. N 52-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Курамшина Рустама Рахимджановича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 статьи 179 Гражданского кодекса Российской Федерации" отмечалось, что по своему содержанию п. 1 данной статьи направлен на защиту права граждан на свободное волеизъявление при осуществлении правомочия распоряжения своим имуществом.

<sup>2</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Отв. ред. О.Н. Садилов. М., 2005.

<sup>3</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, А.Ю. Кабалкина. М., 2004.

Злонамеренное соглашение представителя одной стороны с другой стороной может иметь место при их умышленном сговоре против интересов представляемого лица. Под злонамеренным соглашением понимается не только сделка, совершенная в письменной форме, но и устная договоренность, которые имеют указанную цель. Для признания сделки недействительной по данному основанию потерпевшему необходимо представить доказательства того, что (1) оспариваемая сделка была заключена от его имени представителем, (2) представитель состоял в сговоре с другой стороной оспариваемой сделки, при этом имела место (3) умышленность сговора (по отношению к интересам потерпевшей стороны).

Кабальная сделка есть сделка, которая характеризуется одновременно тремя признаками: она совершена потерпевшим, во-первых, на крайне невыгодных для него условиях, во-вторых, вынужденно - из-за стечения тяжелых обстоятельств, в-третьих, при сознательном использовании другой стороной сделки этих обстоятельств. Указанные обстоятельства дают основания оспаривать совершенную сделку только в совокупности; самостоятельно каждое из них не является основанием для признания сделки недействительной по мотиву ее кабальности для пострадавшего лица. Необходимо указать то, что в п. 1 ст. 179 ГК РФ говорится не об одном тяжелом обстоятельстве, а о стечении тяжелых обстоятельств, что, по-видимому, означает совпадение нескольких тяжелых обстоятельств, под воздействием которых лицо и заключило сделку. Важным представляется подчеркнуть также и то, что законодатель говорит не о простой невыгодности совершенной сделки, а о "крайне невыгодных условиях", что позволяет говорить о том, что "крайне невыгодными" для потерпевшей стороны могут быть не только цена сделки, но и содержание услуг, сроки исполнения по сделке и т.п. С учетом сказанного для того, чтобы доказать кабальность сделки, потерпевшему лицу необходимо представить доказательства того, что (1) наличествовало стечение тяжелых для него обстоятельств, (2) причиной совершенной сделки и было стечение этих обстоятельств, (3) условия сделки были для него чрезмерно невыгодны (ставили его в крайне затруднительное неблагоприятное положение), (4) другая сторона знала об имеющихся обстоятельствах и недобросовестно воспользовалась этим в своих интересах (доказывать вину этого лица пострадавшая сторона не должна).

Итак, при обращении с иском требованием о признании сделки недействительной по основаниям, названным в ст. 179 ГК РФ, истцу необходимо указать то конкретное неправомерное действие, которое послужило причиной обращения с этим иском: обман ли это или угроза, злонамеренное соглашение его представителя с другой стороной или кабальность совершенной сделки и т.д. Причем иск должен не только содержать ссылку на это основание (неправомерное действие), но и указывать форму его выражения, а также подтверждаться необходимыми доказательствами. В противном случае рассчитывать на положительное решение суда по заявленному иску не приходится<sup>4</sup>.

Как было сказано выше, в рассмотренном деле истец одновременно ссылался на наличие нескольких оснований для применения ст. 179 ГК РФ, а именно указывал на совершение оспариваемой сделки под влиянием (1) насилия, (2) угрозы, (3) обмана, (4) стечения тяжелых обстоятельств.

Утверждая, что в отношении его были произведены насильственные действия в виде похищения, нанесения побоев и удержания в чужой квартире, а также имели место угрозы убийством с целью принуждения к подписанию документов, М. не подтвердил это надлежащими доказательствами (в возбуждении уголовного дела по данным фактам было отказано). Более того, как было установлено судом, М. лично получал деньги, присутствовал при совершении нотариальных действий, при подаче и получении документов на регистрацию сделки, где не делал подобных заявлений.

В подтверждение довода о заключении сделки под влиянием обмана истец ссылался на неоплату покупателем квартиры. Однако, как правильно указал суд,

<sup>4</sup> Проиллюстрировать вышесказанное можно примером из Обзора судебной практики Пермского областного суда по гражданским делам за шесть месяцев 2002 года. Как указал суд при рассмотрении конкретного дела, "умышленных действий П-ной Л.С. по введению в заблуждение истца в целях совершения сделки, заключения истцом договора под их влиянием судом не установлено, доказательств совершения таких действий суду истцом не представлено. Ссылаясь на давление, оказанное ответчицей на истца, повлиявшее на формирование его воли при заключении договора, суд не установил, в чем заключается давление, в какой форме выражено, является ли оно в силу ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимым для определения действительности сделки".

данное обстоятельство не может рассматриваться как обман, и, кроме того, это утверждение опровергалось материалами дела.

Не нашла своего подтверждения и ссылка истца на кабальность сделки. Его доводы о том, что он страдает алкогольной зависимостью, что и послужило причиной совершения оспариваемой сделки, суд признал недостаточными для вывода о том, что данная сделка является кабальной. При этом суд исходил из того, что алкогольная зависимость не может рассматриваться как стечение тяжелых обстоятельств, а условия оспариваемой сделки не ставили М. в чрезмерно невыгодное положение.

С учетом сказанного суд сделал вывод о том, что истец не исполнил обязанность, возложенную на него п. 1 ст. 56 ГПК РФ, и не доказал тех обстоятельств, на которые он ссылался как на основание своих требований и возражений. Вследствие этого у суда не было оснований для удовлетворения заявленного иска.

В связи с изложенным хотелось бы отметить, что практика показывает (и рассматриваемое дело не стало исключением), что зачастую истцы считают необходимым указать все (или почти все) основания, поименованные в ст. 179 ГК РФ, что, по их мнению, придает большую весомость заявляемым ими требованиям.

Между тем это заблуждение ведет к негативным последствиям прежде всего для самого истца.

Во-первых, предъявление иска с указанием всего перечня оснований для признания сделки недействительной серьезно подрывает логику и целостность правовой позиции истца.

Во-вторых, в случае предъявления такого иска существенно увеличивается объем доказательственного материала, который истцу необходимо представлять для подтверждения обоснованности своих требований (каждое из упомянутых оснований нуждается в самостоятельном доказывании, о чем говорилось выше).

В-третьих, в том случае, если в иске указаны сразу все основания, поименованные в ст. 179 ГК РФ, и суд отказал в его удовлетворении, истец лишается права повторно оспаривать сделку по основаниям этой статьи. В то же время истец, предъявивший иск, например, о признании сделки недействительной по мотиву злонамеренного соглашения, после отказа в его удовлетворении не лишен права заявить иск о признании сделки недействительной по мотиву заключения ее под влиянием обмана (правовым основанием каждого из этих исков будет п. 1 ст. 179 ГК РФ).