АМОРАЛЬНЫЕ СДЕЛКИ В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

В июле этого года один из блогеров портала «Закон.ру» обнаружил и предложил к обсуждению интересный случай в практике российских судов. В деле № 11-27942/2012 апелляционная инстанция Московского городского суда применила ст. 169 ГК РФ в качестве основания для признания недействительной сделки купли-продажи квартиры, совершенной продавцом — пожилым человеком по цене значительно ниже рыночной[1]. Мы попросили экспертов нашего журнала присоединиться к живому обсуждению этой ситуации на портале и поделиться соображениями относительно данного дела и примененного Мосгорсудом подхода к его разрешению.

Григорий Чернышов

партнер московского офиса международной юридической фирмы «Уайт энд Кейс»

— Я полагаю, что решение апелляционного суда в части применения ст. 169 ГК является абсолютно правильным.

Я разделяю подход суда, что ст. 169 ГК защищает среди прочего нравственные устои общества и позволяет аннулировать сделку, если она приводит к нарушению этих устоев и при этом не нарушает какую-то конкретную, четко сформулированную норму закона. Несмотря на многократно отмечавшиеся опасности такого понимания данной нормы, нельзя не видеть и позитивных последствий ее правильного применения. Если в руках суда будет не колун, а скальпель хирурга, то норма ст. 169 ГК способна принести немало пользы обществу.

Не зная фактов дела и презюмируя истинность того, что написано в комментируемом судебном постановлении, считаю, что в данном деле апелляционный суд как раз действовал скальпелем. Суд учел различные обстоятельства, сослался на конкретные доказательства. В итоге получилась следующая картина. Пожилой, перенесший серьезную утрату человек, не обладающий правовыми знаниями, доверился молодому, юридически гораздо более грамотному, который, вполне осознавая все это, совершил сделку по заведомо чрезвычайно невыгодной для своего контрагента цене, к тому же создав у своего контрагента уверенность в том, что после продажи квартиры за продавцом будет осуществляться уход, чем, возможно, будет восполнена перенесенная утрата.

[1] *http://zakon.ru/Blogs/o_tempora_o_mores/7505.*

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

Если бы в таких ситуациях сделки не признавались недействительными, право настолько расходилось бы с представлениями общества о должном и правильном, что перестало бы выполнять свои функции. Едва ли можно серьезно спорить с тезисом о том, что право, чтобы быть таковым, должно быть минимумом нравственности. Соответствие очевидным всем нравственным законам — залог существования права как такового. Без этого права просто не существовало бы. Статья 169 ГК с этой точки зрения обеспечивает существование права, как бы громко это ни звучало. Право, оправдывающее наживу за счет пожилых, не сведущих в законоведении людей, не может называться правом, не способно выполнять функции права. Чтобы быть правом, право должно быть нравственным. А поскольку нравственность нельзя досконально описать в законе, право цивилизованного общества не может существовать без таких норм, как ст. 169 ГК.

Несмотря на то, что применение норм, подобных ст. 169 ГК, всегда сопряжено с трудностями определения содержания нигде не описанных понятий, в данном деле безнравственность поведения ответчика настолько очевидна, что едва ли эти трудности присущи данному делу. Нравственность нигде не описана, но безнравственность поведения ответчика в данном деле написана у него на лбу. И очень хорошо, что пусть и не Пресненский, но вышестоящий суд дал этой безнравственности заслуженную правовую оценку. Перед нами пример кристально правильного применения ст. 169 ГК, в отличие от известных всем случаев политически ангажированного искажения ее назначения.

Комментировать правильность применения судом норм об исковой давности я не буду, поскольку для этого необходимо знать фактические обстоятельства дела, доступа к которым у меня нет. На первый взгляд кажется, что безнравственность поведения ответчика предопределила некорректное применение правил восстановления пропущенного срока исковой давности.

Вадим Белов

профессор кафедры коммерческого права и основ правоведения МГУ им. М.В. Ломоносова, доктор юридических наук

— Когда заходит речь о конфликте между требованиями права и нравственности, юрист неизбежно попадает в особенно щекотливое положение. С одной стороны, ему надлежит остаться юристом, т.е. оценить спорную ситуацию с помощью норм права. С другой — ему неплохо бы остаться еще и человеком, в частности, не забыть о том, что право — это еще не все в жизни и что некоторые ее аспекты надлежит оценивать с помощью норм нравственности. Найти выход из такой ситуации в тех случаях, когда требования норм права и нравственности исключают друг друга, невозможно. Но требовать невозможного ни от кого нельзя. Следовательно, любая постановка вопроса, требующая от юриста одновременного соблюдения и норм права, и норм нравственности, логически несовместимых друг с другом, является неверной (недопустимой). Я полагаю, что требования норм права как касающиеся не всех, а только некоторых, прямо предусмотренных законом или договором ситуаций, т.е. требования специальные, должны иметь приоритет над теми содержательно несовместимыми с ними требованиями, которые предъявляются нормами нравственности — нормами более общими и потому отходящими в урегулированных правом ситуациях на второй план.

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

Сказанным вполне предопределяется моя позиция по апелляционному определению Московского городского суда от 20.12.2012 № 11-27942/2012. Я не могу не отнестись к престарелой истице с состраданием, равно как не могу не возмутиться действиями ответчика (работника, на минутку, органов внутренних дел!). Но кто же во мне будет при этом говорить? Юрист? Нет, человек, самый обыкновенный человек. А как юрист… Коротко скажу так: когда говорят нормы права, нормы нравственности должны замолчать. По крайней мере те из них, что противоречат нормам права. Иначе мы либо признаем ненужность права, либо встанем в такую, извините, раскоряку, из которой потом будет очень непросто выпрямиться. Во всяком случае, решение, принятое в таком положении, не устроит никого — ни человека, ни юриста. В общем, нормы права могут служить достижению нравственных целей, это несомненно. Но когда те или иные нормы права ставят перед собой особые конкретные цели, нравственное измерение процесса их применения просто неуместно.

Порассуждаем об этом чуть подробнее, благо к этому располагает ст. 169 ГК, вроде как возводящая основы нравственности в ранг нормы права.

Тезис суда о том, что ответчица покупала квартиру, злоумышляя потрясти основы нравственности современного российского общества, воистину удивителен. Как вообще можно достичь такой цели при помощи… покупки квартиры у пенсионерки? Не для притона же ее, в самом деле, покупали. И не для открытия там подпольной студии по производству порнофильмов и печати соответствующей литературы.

Суд помянул «заботу о пожилых людях» и «уважительное отношение к ним» как содержание нравственного долга каждого гражданина. Все верно, но как же исполнить этот нравственный долг при покупке квартиры? Неужели судья, подписавший такое определение, искренне считает, что покупатель должен был предложить за квартиру втридорога просто потому, что продавец — человек пожилой? Или, быть может, покупателю следовало предварительно прочесть пожилому продавцу курс гражданского права (а заодно и рыночной экономики), чтобы точно знать, что перед ним человек во всех смыслах подкованный, и лишь потом уже делать предложение о сделке? Ну или хотя бы всячески его подстраховывать — не забудьте, дескать, о том-то, не просчитайтесь там-то, проверьте еще вот это, не пробросайтесь вот здесь… Абсурд? Несомненно. Откуда он? Из стремления суда заставить соблюдать основы нравственности при заключении сделки — акта не то чтобы мало совместимого с этими основами, но просто принадлежащего к другому, так сказать, миру — к миру вещей инструментальных, технических, а значит, оценке с точки зрения нравственности просто не подверженных. Всякая сделка преследует такую цель, как создание, изменение или прекращение правоотношений; гражданские же правоотношения — это юридическая форма охраняемых законом интересов. При чем тут нравственность?

По-моему, невозможно сомневаться в том, что единственной целью ответчика в спорной сделке была покупка квартиры максимально дешево. И что же, цель эта «заведомо противна основам правопорядка или нравственности» (ст. 169 ГК)? Даже если оставить в стороне вопрос о рыночной экономике

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

и посмотреть на ситуацию с точки зрения здравого смысла, вряд ли можно утверждать, что нормальным (нравственным?) является стремление купить подороже. Ну а коли так (если «купить подороже» — это ненормально), то почему об этом не подумал продавец? В какой бы стрессовой ситуации ни находился человек, которому предлагают продать квартиру (прошу заметить: не дырявые штаны, а квартиру!), он не может не понимать всей серьезности такого предложения и последствий его принятия, а значит, и той элементарной истины, что ему, прежде чем принимать такое предложение, надо бы озаботиться выяснением истинной цены этой квартиры. Это тем более необходимо сделать, когда предложение исходит от будущего покупателя, т.е. лица, преследующего интересы, по сути своей несовместимые с интересами продавца. Что может быть очевиднее, чем купить подешевле, а продать подороже? Тот, кто заявляет, что ему и это непонятно, либо явно кривит душой, либо находится в таком состоянии, в котором он просто не может совершать сделки. Цель, явно противная основам нравственности, тут совершенно ни при чем.

Предположим, что ст. 169 ГК здесь действительно ни при чем. Но неужели можно считать нормальными все те фактические обстоятельства, о которых рассказывает определение Мосгорсуда? Разве это нормально, например, когда сотрудник полиции втирается в доверие к одинокой, убитой горем пенсионерке? А если ненормально, то не могли бы право и суд оказать какую-нибудь помощь в устранении последствий или хотя бы предупреждении аналогичной ненормальности на будущее?

Если допустить, что все то, о чем рассказано в определении, правда (а рассказано там просто великое множество чрезвычайно интересных именно с юридической точки зрения вещей), то ответ получится таким: нет, ситуация развивалась, конечно же, ненормально. Право и суд могли и должны были бы остановить ее развитие и даже повернуть вспять. Каким образом? Путем признания спорной сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения (ст. 178) или, может быть, обмана (ст. 179 ГК). Только и всего. По существу, кстати, суд так и поступил — об этом свидетельствует то, что в качестве последствий он применил двустороннюю реституцию, как это и полагается сделать по ст. 178, а не конфискационные санкции, как следовало бы, если бы суд на самом деле применял 169-ю.

Почему суд не прибег к ст. 178 или 179? Видимо, потому что ими не воспользовался истец. Почему же он ими не воспользовался? Очевидно, потому что делать это было совсем уж неудобно: сделки по ст. 178 и 179 — оспоримые, давность и там, и там составляет всего один год, а значит, уважительные причины ее трехкратного (!) пропуска подобрать довольно трудно. То ли дело ст. 169 — статья о сделке ничтожной и, значит, о давности трехлетней, которая, получается, не так уж сильно и пропущена. Можно немного поаплодировать юристу, который надоумил истца воспользоваться этой нехитрой уловкой, но аплодировать суду, попавшемуся на нее, я бы не стал. В конце концов, если уж конкретный судья так желал помочь пенсионерке — как человек я это стремление прекрасно понимаю, — почему он не обсудил вопрос о начале течения давности и о ее перерыве? Ведь из текста определения недвусмысленно следует, что о своем заблуждении в условиях сделки продавец узнал

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

далеко не сразу; что иски, хотя и по каким-то иным основаниям, предъявлял, а значит, давность прерывалась и, судя по всему, неоднократно. В свете уже имевшегося тогда проекта изменений в ГК по вопросу о юридическом значении предъявления иска судья вполне мог поставить и обсудить вопрос о том, с какого момента возобновилось течение прерванной давности и т.д. Словом, вполне возможно было применить несколько более широкий арсенал правовых средств для достижения цели, лежащей в безусловно высоконравственной плоскости.

Андрей Габов

заведующий отделом гражданского законодательства и процесса ИЗиСП при Правительстве РФ, доктор юридических наук

— Комментируемый документ не основан на законе. Конечно, критиковать легко, тем более что из сухих формулировок определения вся ситуация в целом не ясна. Однако по нескольким принципиальным моментам хотел бы пройтись.

Итак, упрощая ситуацию: некое лицо (покупатель) приобрело у другого лица преклонных лет (продавец) квартиру по стоимости многократно ниже реальной рыночной. Продавец через какое-то время после исполнения сделки посчитал, что: а) он был, по существу, обманут («…вошла к ней, истцу, в доверие, пообещав оказывать ей помощь, опекать ее, однако своего обещания не сдержала…»); б) покупатель воспользовался его неопытностью в такого рода делах, неосведомленностью и тяжелой жизненной ситуацией («…судебная коллегия приходит к выводу о том, что при заключении договора К.Е., действуя из корыстных побуждений, воспользовалась своей юридической грамотностью, практическими знаниями, а также наивностью П., ее доверчивостью как пожилого и одинокого человека, нахождением истца в стрессовой ситуации после смерти близкого человека»); в) он заблуждался относительно природы сделки на стадии ее совершения («…при отчуждении квартиры за столь низкую цену действительная воля П., как следует из ее объяснений, была направлена на получение взамен помощи и заботы со стороны К.Е.»).

Приведенные формулировки из определения наталкивают на два простых вывода: 1) в зависимости от обстоятельств дела здесь подлежала применению либо ст. 178 ГК (недействительность сделки, совершенной под влиянием заблуждения), либо ст. 179 ГК (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств); 2) нормы ст. 169 ГК никаким образом не могли быть положены в основу выводов суда.

Первый вывод более чем понятен. Если имело место заблуждение самого продавца относительно природы сделки, тождества стоимости предмета сделки и встречного предоставления или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению (о чем, кстати, пишет суд в определении), то надо было использовать ст. 178 ГК. И Верховный Суд, и арбитражные суды различных инстанций вполне ясно осветили вопрос о квалификации заблуждения и о тех обстоятельствах, за-

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

блуждение о которых во внимание не принимается[2]. Если имел место обман, т.е. умышленное введение одним лицом другого в заблуждение с целью склонить к совершению сделки, осуществляемый посредством создания не соответствующего действительности представления о природе сделки, истинной стоимости ее предмета, условиях совершения и пр. (и об этом ведь, по существу, пишет суд, когда говорит о том, что «…вошла к ней, истцу, в доверие… однако своего обещания не сдержала…»), или стечение для продавца тяжелых обстоятельств, вследствие чего тот совершил сделку на крайне невыгодных для себя условиях, тогда перед нами в чистом виде ст. 179 ГК. Но ни одну из этих статей суд не применил.

Статья 169 ГК использует слова и конструкции, которые относятся к числу оценочных, «каучуковых». С такими понятиями в нашем праве всегда беда. Конечно, право не математика, и без использования таких понятий никак не обойтись. Однако все это красиво звучит ровно до тех пор, пока эти оценочные понятия существуют в «молчащем» режиме. Как только их начинают толковать конкретные суды в конкретных делах, обнаруживается, что дело можно повернуть и так, и этак, и как угодно. В свое время Конституционный Суд РФ относительно ст. 169 ГК писал: «Понятия „основы правопорядка“ и „нравственность“, как и всякие оценочные понятия, наполняются содержанием в зависимости от того, как их трактуют участники гражданского оборота и правоприменительная практика, однако они не являются настолько неопределенными, что не обеспечивают единообразное понимание и применение соответствующих законоположений» (Определение от 08.07.2004 № 226-О). Комментируемое Определение, к сожалению, показывает, мягко говоря, ошибочность и преждевременность этого суждения.

В этом же, кстати, Определении, равно как и зачастую в юридической литературе, сделки, подпадающие под ст. 169 ГК, названы «антисоциальными». Как такую антисоциальность определять, суды понимания не дают. КС РФ указывает (Определение от 08.07.2004 № 226-О), что «антисоциальность сделки… выявляется в ходе судопроизводства с учетом всех фактических обстоятельств, характера допущенных сторонами нарушений и их последствий». Не сильно проясняет дело разъяснение Высшего Арбитражного Суда РФ: «...судам необходимо исходить из того, что в качестве сделок, совершенных с указанной целью, могут быть квалифицированы сделки, которые не просто не соответствуют требованиям закона или иных правовых актов… а нарушают основополагающие начала российского правопорядка, принципы общественной, политической и экономической организации общества, его нравственные устои» (Постановление Пленума ВАС РФ от 10.04.2008 № 22 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

В комментируемом случае суд рассуждал следующим образом. «Нравственность представляет собой совокупность принципов и норм поведения людей по отношению друг к другу и обществу. Основой нравственности в обще-

---

[2] *http://zakon.ru/Blogs/o_tempora_o_mores/7505.*

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

стве, его нравственным устоем является уважительное и заботливое отношение к пожилым людям». «Договор заключен ответчиком с целью заведомо противной основам нравственности, поскольку квартира приобретена К.Е. „за бесценок“, то есть инвентаризационную стоимость, которая значительно меньше, чем ее рыночная стоимость, у пожилой и одинокой женщины, полагавшей, что взамен ответчик будет осуществлять уход за ней и предоставлять ей содержание».

Ничего не скажешь, красиво. Но, во-первых, такое («нормативистское») понимание нравственности, очень мягко говоря, весьма спорно — достаточно посмотреть не только словари, но и работы по философии. Во-вторых, в чем суд усмотрел отсутствие заботы о пожилых людях? Как следует из определения, продавца из проданной квартиры никто не выгонял на улицу, сведений о каких-либо случаях причинения вреда после исполнения сделки также нет. В чем, собственно, проблема?

Покупка квартиры «за бесценок» у пожилого человека вызывает вопросы, но: а) это могла быть банальная попытка скрыть реальную цену сделки (часть заплатили неучтенной наличкой); б) это точно не проблема подрыва основ нравственности всего общества.

Рассуждая так, можно вообще все иные составы недействительных сделок отменить и заменить их ст. 169 ГК! А что? Вот возьмем ст. 168 ГК: сделка должна соответствовать требованиям закона или иных правовых актов. Творчески развив логику судей — авторов комментируемого определения, можно сказать, что нравственность представляет собой совокупность принципов и норм поведения людей по отношению друг к другу и обществу, а основой нравственности в обществе, его нравственным устоем является соблюдение требований закона и иных правовых актов. Каково? Так можно далеко зайти.

После всего сказанного возникает логичный вопрос: зачем они это сделали?

Предположим, судьи посчитали, что ушлый покупатель взял и обманул пожилого человека, оставив того без единственного (скорее всего) ценного актива. Чувство справедливости (другие мотивы в расчет не берем) привело их к выводу о необходимости помочь человеку в трудной ситуации. Но вот загвоздка: если применять те статьи, которые должны были быть применены, — 178 или 179 ГК, то помочь невозможно, ибо сроки давности вышли. Вот тут, видимо, и родилась идея использовать ст. 169 ГК. Срок давности, правда, и в случае применения указанной статьи тоже истек, но не так значительно, как в случае с применением ст. 178 и 179 ГК. Правда, и здесь неувязочка вышла. Да, они сослались на ст. 205 ГК. Но как сослались! «Принимая во внимание пожилой возраст истицы и связанное с этим состояние ее здоровья, заблуждение последней в силу правовой неграмотности относительно возможности предъявления иска о признании сделки недействительной по данному основанию до разрешения спора Тверским районным судом города Москвы по ее требованию о признании той же сделки недействительной по другому основанию, судебная коллегия признает причины пропуска срока исковой давности П. уважительными и нарушенное право истца подлежащим защите». Что здесь

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

осталось от ст. 205 ГК, где черным по белому написано, что причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев — в течение срока давности?

И последний аспект этого дела. Сделка нотариально удостоверена. Спрашивается, кому-то из ее участников нотариальное удостоверение что-то дало? Не могу не вспомнить прошлогоднюю дискуссию между представителями бизнес-сообщества в лице Российского союза промышленников и предпринимателей с одной стороны и разработчиками проекта изменений в ГК и нотариусами с другой. В чем только не обвиняли экспертов, которые высказывались против обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью: они, мол, противясь введению такого удостоверения, едва ли не способствует росту беззакония в стране. А что мы видим на практике? Вот сделка, вот ее удостоверил нотариус, а после исполнения выясняется, что ее участник, видите ли, заблуждался, а потому хочет признать сделку недействительной после того, как со времени ее исполнения прошло уже много времени. Нотариус какую-нибудь ответственность понесет? Нет. А потому цена такого «удостоверения» равна сегодня цене бланка, который при этом используется. Поэтому, если снова возвращаться к вопросу об обязательном нотариальном удостоверении сделок, надо понимать, с какой целью это делается и какие конкретные гарантии дает сторонам сделки и последующим добросовестным приобретателям.

Даниил Тузов

профессор кафедры гражданского права Томского государственного университета, доктор юридических наук

— Рассматриваемое постановление вряд ли можно считать правосудным, поскольку из него невозможно сделать вывод о действительных отношениях сторон, в частности о реально уплаченной за квартиру цене и о том правовом эффекте, который они желали создать договором. Указанные важные для дела обстоятельства не были установлены судом.

Сделка признана недействительной как противоречащая основам нравственности (ст. 169 ГК). Однако уже мотивация самого судебного постановления не вполне оправдывает подобную квалификацию и дает основания полагать, что судьи имели в виду сразу несколько оснований недействительности.

1. Кабальность сделки (ст. 179 ГК). Именно к этому основанию относятся суждения коллегии о том, что «квартира приобретена К.Е. „за бесценок“… у пожилой и одинокой женщины», что «при заключении договора К.Е., действуя из корыстных побуждений, воспользовалась своей юридической грамотностью, практическими знаниями, а также наивностью П., ее доверчивостью как пожилого и одинокого человека, нахождением истца в стрессовой ситуации после смерти близкого человека», что «инвентаризационная стоимость, по которой К.Е. приобретала у П. квартиру, не может быть признана разумной и справедливой…» и что, «таким образом, воля П. на отчуждение принадлежащей ей квартиры за бесценок не соответствовала ее объективным интересам, истица причинила себе ущерб, чем другая сторона воспользовалась».

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

Однако судом не выяснено, получил ли истец (продавец) в действительности указанную сумму или же цена квартиры была намеренно занижена в договоре из финансово-налоговых соображений. В первом случае, если бы имелись все соответствующие признаки и они были бы доказаны, сделку следовало бы квалифицировать как кабальную, что исключило бы ее одновременную квалификацию по ст. 169 ГК. Для этого, помимо явной неадекватности цены и корыстных мотивов покупателя, о которых высказались судьи, необходимо было бы установить, что истица была вынуждена совершить такую сделку вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

2. Заблуждение продавца или, возможно, его обман покупателем относительно правовой природы сделки (ст. 178, 179 ГК). По мнению суда, истица полагала, что «взамен ответчик будет осуществлять уход за ней и предоставлять ей содержание». Основываясь лишь на объяснениях самой истицы и факте наличия доверительных отношений между сторонами на момент заключения договора (подтвержденном свидетельскими показаниями нотариуса, удостоверившего сделку), суд пришел к выводу, что «при отчуждении квартиры за столь низкую цену действительная воля П. … была направлена на получение взамен помощи и заботы со стороны К.Е.», что «несмотря на отсутствие в сделке соответствующих условий, П. рассчитывала при заключении договора на уход и помощь со стороны ответчика, которой доверяла и с помощью которой пыталась защититься от неправомерных действий со стороны третьих лиц».

Представляется, что одних только заявлений стороны и наличия доверительных отношений между контрагентами не было достаточно для подобных выводов. Но и если считать установленные судом обстоятельства доказанными, т.е. признать, что действительная воля продавца была направлена на заключение договора пожизненного содержания с иждивением, это вновь исключило бы квалификацию сделки по ст. 169 ГК, так как означало бы, что сделка совершена истицей под влиянием заблуждения или обмана со стороны покупателя относительно правовой природы сделки (ст. 178, 179 ГК).

3. Противоречие сделки основам нравственности (ст. 169 ГК). Это судебное постановление — редкий пример квалификации сделки как недействительной лишь по одному из предусмотренных ст. 169 ГК оснований — ввиду противоречия сделки (точнее, ее цели) основам нравственности. Как правило, на практике при квалификации той или иной сделки по ст. 169 ГК ссылаются, зачастую безотчетно, на ее одновременное противоречие как основам правопорядка, так и основам нравственности.

В качестве цели, заведомо противной основам нравственности, судом указывается на явную убыточность сделки для продавца квартиры, признанного судом слабой стороной договора («пожилая и одинокая женщина»): «…договор заключен ответчиком с целью заведомо противной основам нравственности, поскольку квартира приобретена К.Е. за „бесценок“, то есть инвентаризационную стоимость, которая значительно меньше, чем ее рыночная стоимость, у пожилой и одинокой женщины…». В конце мотивировочной части решения суд, кроме того, указал, что «цель, которую преследовала К.Е. при заключе-

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

нии сделки — отчуждение у пожилой и одинокой женщины в свою собственность квартиры за бесценок, не может расцениваться как моральный, соответствующий нравственным устоям общества, поступок».

Оставляя в стороне формальную упречность подобного обоснования («цель» не является «поступком»), необходимо отметить неверное толкование судом термина «цель сделки», используемого в ст. 169 ГК. Цель сделки в смысле рассматриваемой нормы — это тот юридический результат, который, по представлениям сторон, должен наступить вследствие совершения сделки, ее правовой эффект. В данном случае таковым является возникновение обязательства купли-продажи (непосредственный результат) и переход права собственности на квартиру покупателю, а на деньги — продавцу (конечный результат). Ни в том, ни в другом нет ничего аморального. Несправедливость экономического результата сделки (разумеется, если исходить из того, что продавцу была реально уплачена лишь сумма, указанная в договоре), предполагаемая юридическая неграмотность, наивность, стрессовая ситуация продавца, а также корысть и злой умысел покупателя (сами по себе, конечно, аморальные) не имеют отношения к юридической цели сделки. Их правовая значимость вытекает из иных предусмотренных законом составов, в частности из закрепленных в ст. 179 ГК. Распространять безнравственный характер действий одной стороны (обман, насилие, угрозы, эксплуатация тяжелого положения контрагента, сговор представителя с другой стороной) на цель сделки в целом означает размывать различия между составами, предусмотренными соответственно ст. 169 и 179 ГК, так как при таком толковании все сделки, указанные в последней, следовало бы одновременно квалифицировать как безнравственные в смысле ст. 169 ГК. Неправильность подобного подхода очевидна уже из различных правовых последствий как порока сделки (ничтожность по ст. 169 и оспоримость по ст. 179 ГК), так и произведенных по ней имущественных предоставлений (недопущение реституции или односторонняя реституция в случае ст. 169 и всегда односторонняя реституция в случае ст. 179 ГК).

Наконец, еще один дефект решения — применение судом так называемой двусторонней реституции: «…квартира… подлежит возврату в собственность П., а полученные истцом на основании данного договора денежные средства — К.Е.». Помимо того, что при ничтожности сделки (а именно ничтожность сделки следует из ст. 169 ГК) право собственности на квартиру перейти не могло, а значит, и возвратить вещь «в собственность» юридически невозможно, такая мера, как двусторонняя реституция, просто не предусмотрена ст. 169 ГК. Квалифицировав сделку как совершенную покупателем с целью, противной основам нравственности, суд должен был, следуя закону, взыскать с продавца уплаченную ему сумму не в пользу покупателя, а в пользу государства.

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

Сергей Соломин

профессор кафедры гражданского права Томского государственного университета, доктор юридических наук

— Не вдаваясь в процессуальные аспекты предложенного к обсуждению материала, обратим внимание на отдельные моменты вольного толкования и применения судом норм Гражданского кодекса РФ (в той редакции, в которой он действовал на момент вынесения апелляционного определения)[3].

1. Забота о пенсионерах, которой проникся Московский городской суд, дело благое, но, к сожалению, не являющееся целью правосудия. Несмотря на то, что понятия «основы правопорядка» и «нравственность» являются оценочными, их содержание в любом случае следует соотносить с той целью, для которой они используются в норме закона. При обосновании ничтожности сделки купли-продажи квартиры суд исходил из того, что данная сделка противоречит основам нравственности в обществе, его нравственным устоям, а именно уважительному и заботливому отношению к пожилым людям. Вместе с тем цель данной сделки судом была определена как отчуждение у пожилой и одинокой женщины в свою собственность квартиры за бесценок. При сопоставлении цели сделки, которая определена судом весьма некорректно (нельзя произвести себе отчуждение чужой вещи), с понятием «основы нравственности», из которого исходил суд, видно, что они не соответствуют друг другу. Выходит, либо суд неверно определил цель сделки, либо неправильно толкует «нравственность» для цели ст. 169 ГК.

2. Исходя из обстоятельств, изложенных в деле, основания для применения ст. 169 ГК отсутствуют. Цель заключенной сделки — приобретение права собственности на квартиру. Из текста апелляционного определения видно, что данная цель была достигнута. Признать ее противоречащей нравственности нельзя. Термин «за бесценок» не является правовым, что исключает его правовое наполнение. Расчет инвентаризационной стоимости квартиры является одним из способов определения ее цены, что полностью соответствует реализации принципа свободы договора.

3. Суд подводит следующий промежуточный итог: «Таким образом, воля П. на отчуждение принадлежащей ей квартиры за бесценок не соответствовала ее объективным интересам, истица причинила себе ущерб, чем другая сторона воспользовалась». Возникает вопрос: с каких пор за причинение одной стороной себе ущерба ответственность должна нести другая сторона? Как несоответствие воли субъекта его интересу может привести к недействительности сделки на основании ст. 169 ГК?

4. Даже если предположить, что имелись основания для признания данной сделки недействительной как совершенной с целью, противной основам нравственности, нелогичным выглядит решение суда относительно последствий недействительности такой сделки: суд применил двустороннюю реституцию. Однако ст. 169 ГК предусматривает только два варианта последствий

---

[3] *Важно заметить, что относительно особенностей применения ст. 169 ГК высказывался Пленум ВАС РФ в Постановлении от 10.04.2008 № 22. Сопоставляя разъяснения, данные Пленумом ВАС РФ, и доводы Московского городского суда, нетрудно заметить, что последние основываются исключительно на «нелогичной» собственной трактовке положений гражданского законодательства, в том числе и отдельных его понятий («основы правопорядка и нравственности»).*

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

недействительности: либо недопустимость реституции, когда умысел в совершении подобной сделки присутствовал у обеих сторон, либо одностороннюю реституцию в том случае, когда умысел имел место только у одной стороны.

5. Судом проигнорирована ссылка истицы на то, что в действительности она не получила деньги от ответчицы. Судебная коллегия указала, что получение денег в счет оплаты стоимости квартиры подтверждается текстом самого договора, подписанного истицей. Подписав договор с условием о том, что на момент его подписания расчеты между сторонами произведены полностью, стороны свели в одну временную точку основание возникновения обязательства по оплате квартиры и его исполнение. Вместе с тем сам договор однозначно не подтверждает факта передачи денег. Наличие договора с подобным условием не исключает возможности оспаривания условия об оплате (так, например, относительно реальной конструкции договора займа законодатель прямо предусматривает возможность его оспаривания по безденежности, поскольку подписание договора займа не означает передачу самого займа).

6. Представляется, что суд допустил ошибку и при применении нормы о восстановлении срока исковой давности. Закон определяет, что причины пропуска должны быть не только уважительными, но и иметь место в последние шесть месяцев срока давности. Естественно, что пожилой возраст истицы и связанное с этим состояние здоровья, на которые ссылается суд, не могут признаваться уважительными причинами, поскольку характеризуют в целом конкретный этап жизни человека. Не может признаваться уважительной причиной и ссылка суда на то, что имела место правовая неграмотность относительно возможности предъявления иска о признании сделки недействительной по конкретному основанию. Если следовать логике Московского городского суда, выходит, что представление пенсионного удостоверения и «справки» об отсутствии юридического образования является основанием для восстановления срока исковой давности.

Андрей Рыбалов

доцент кафедры гражданского права юридического факультета СПбГУ, кандидат юридических наук

— Будем исходить из того, что судом верно оценены все обстоятельства дела.

Рассматриваемое решение, конечно, дает обильную почву для размышлений. Отметив важность установления цели, к достижению которой стремились стороны при заключении договора, суд указал, что «при отчуждении квартиры за столь низкую цену действительная воля П., как следует из ее объяснений, была направлена на получение взамен помощи и заботы со стороны К.Е. Несмотря на отсутствие в сделке соответствующих условий, П. рассчитывала при заключении договора на уход и помощь со стороны ответчика, которой доверяла…». Иными словами, речь идет об установлении каузы сделки. Проанализировав цели сторон, суд вроде как установил, что истец относительно природы сделки заблуждался. Чуть ниже суд указывает также на то, что имел место обман истца со стороны покупателя: «…при заключении договора К.Е., действуя из корыстных побуждений, воспользовалась своей юридической грамотностью, практическими знаниями, а также наивностью П., ее доверчивостью… нахождением истца в стрессовой ситуации после смерти близкого

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

человека». Сами по себе эти основания истцу никаких надежд не оставляли, поскольку срок исковой давности был пропущен. И тут суд нашел, что «отчуждение у пожилой и одинокой женщины в свою собственность квартиры за бесценок» является целью, заведомо противной основам нравственности, и, стало быть, сделка ничтожна.

Разумеется, основанием для применения ст. 169 ГК явилось не просто несоответствие указанной в договоре цены рыночной стоимости квартиры, — последствия такого подхода нетрудно себе представить, хотя налоговая служба его бы, видимо, приветствовала. Причина куда более серьезная — обман пожилого человека, попавшего в трудную ситуацию и доверившегося покупателю. Суд поэтому счел, что мы имеем дело не с простым обманом, а с обманом, заведомо противным основам нравственности. Основы нравственности — категория, разумеется, зыбкая, но мотивы суда понятны; кроме того, нельзя отрицать возможность судов, исходя из конкретных обстоятельств рассматриваемого дела, расценивать поведение некоего лица в качестве достойного ст. 169 ГК.

И все же, напомним, ст. 169 ГК (в действующей редакции) имеет в виду действия, настолько противоречащие основам правопорядка и нравственности, что они заслуживают применения конфискации к стороне, действовавшей умышленно. В рассматриваемом же деле суды (как Московский городской, так и Верховный, отказавшийся рассматривать кассационную жалобу) применить конфискационную санкцию постеснялись. Это должно свидетельствовать о том, что суды и сами не уверены в данной ими квалификации. Но тут уж не уверен — не применяй: ст. 169 ГК, на мой взгляд, должна применяться очень осторожно.

Михаил Церковников

советник управления частного права Высшего Арбитражного Суда РФ, магистр частного права

— Сложно, если вообще возможно, судить о конкретном деле, не ознакомившись с его материалами. Но тем не менее можно порассуждать об абстрактной ситуации продажи пожилым человеком, неопытным в этом вопросе, своей квартиры за бесценок.

Гипотетически, если случай действительно вопиющий, суд может посчитать поведение продавца при заключении договора несоответствующим «добрым нравам», а сам договор — заведомо для продавца противным основам правопорядка или нравственности (ст. 169 ГК).

Проблема в том, что согласно последнему абзацу этой статьи помимо возврата квартиры покупателю уплаченная по сделке цена взыскивается в доход государства. Правда, такая особенность последствий сделки, совершенной с целью, противной основам правопорядка или нравственности, с 1 сентября 2013 г. станет историей, а сама ст. 169 ГК перестанет быть настолько пугающей.

Другое дело, что ее применение и в обновленном виде должно быть случаем экстраординарным. По крайней мере, она точно не должна давать основу для

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13

оспаривания по убыточности как таковой. Последнее является проявлением средневекового представления о праве и — применительно к современному обороту — несомненным злом. То, что договор является невыгодным для контрагента, по российскому праву само по себе не дает оснований его оспаривать.

Нужно отметить, что в определении суда по обсуждаемому делу говорится, что, несмотря на отсутствие в сделке соответствующих условий, покупатель рассчитывал при заключении договора на уход и помощь со стороны продавца. Поэтому, возможно, более элегантным решением было бы квалифицировать совершенную сторонами сделку как договор пожизненного содержания с иждивением и предоставить отчуждающему квартиру лицу особую защиту.

Дмитрий Клеточкин

старший юрист практики по разрешению споров *Goltsblat BLP*

— Данный судебный акт, несомненно, представляет собой новеллу в судебной практике. Во-первых, суд по сути признал сделку недействительной в связи с тем, что сторона заблуждалась касательно ее мотивов, т.е. того, что истица планировала получить по итогам сделки, хотя заблуждение относительно мотивов сделки не имеет правового значения в силу прямого указания Гражданского кодекса РФ.

Во-вторых, признавая сделку недействительной, суд указал, что человек в преклонном возрасте имеет право на особую защиту. При этом он не указал, с какого возраста возникает такое право на особую защиту и как оно соотносится с принципом равенства сторон в гражданско-правовых сделках.

В-третьих, восстановив пропущенный срок исковой давности, суд сослался на правовую безграмотность истицы. Срок исковой давности имеет важное значение для стабильности делового оборота, но если правомерным будет признана ссылка любого лица без высшего юридического образования на свою правовую безграмотность, смысл его установления утрачивается.

Хотя данный судебный акт и представляется справедливым, он тем не менее может привести к принятию в дальнейшем судебных решений, идущих вразрез с устоявшейся судебной практикой.

Loaded: 02-07-2025 PMt 17:05:13