



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ ТАДЖИКИСТАН  
№ 11**

от 16 декабря 2004 года

город Душанбе

**О судебной практике по применению судами законодательства при рассмотрении споров,  
связанных с признанием договоров купли-продажи жилого дома (квартиры)  
недействительными**

*(с изменениями внесенными постановлениями Пленума от 19 марта 2009 года, №8, от 24 декабря 2010 года, №35 и от 23 ноября 2012 года, №23)*

В связи с поступлением за последние годы в суды Республики Таджикистан значительного количества споров, связанных с признанием недействительными договоров купли-продажи жилого дома (квартиры), была изучена судебная практика рассмотрения дел данной категории.

Изучение судебной практики показало, что судами дела этой категории в основном разрешаются правильно. Вместе с тем, при их рассмотрении допускаются отдельные ошибки в применении норм гражданского, гражданского процессуального законодательства.

Суды не всегда в соответствии с требованиями закона должным образом проводят подготовку дел к судебному разбирательству, не во всех случаях дают правильную правовую оценку особенностям возникших правоотношений.

Нередки случаи нарушения сроков рассмотрения указанных дел.

Ненадлежащее разбирательство этих дел приводит к нарушению конституционных прав и законных интересов граждан на жилище.

В связи с принятием нового Гражданского кодекса Республики Таджикистан и с целью единообразного применения судами действующего законодательства на основании статьи 27 конституционного Закона Республики Таджикистан «О судах Республики Таджикистан», Пленум Верховного Суда,-

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Дать судам следующие разъяснения:

1.К спорам, связанным с признанием договоров купли-продажи жилого дома (квартиры) недействительными в частности относятся:

сделки, не соответствующие законодательству (статья 193 Гражданского кодекса (далее ГК) Республики Таджикистан, например, споры о купле-продаже жилых домов (квартир), являющихся совместным имуществом супругов, заключенных без согласия одного из них (статья 35 Семейного кодекса (далее СК) Республики Таджикистан);

мнимые и притворные сделки (статья 195 ГК Республики Таджикистан);

сделки, совершенные несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет (статья 200 ГК Республики Таджикистан);

сделки, совершенные под влиянием заблуждения (статья 203 ГК Республики Таджикистан);

сделки, совершенные под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой или стечения тяжелых обстоятельств (статья 204 ГК Республики Таджикистан);

сделки, совершенные с нарушением требований части 3 статьи 207 ГК Республики Таджикистан.

Суды рассматривают также споры о признании недействительными договоров купли-продажи жилого дома (квартиры) и по другим основаниям, предусмотренным законом.

2. Обратить внимание судов на то, что применительно к требованиям статьи 32 Гражданского процессуального кодекса (далее ГПК) Республики Таджикистан устанавливающей исключительную подсудность, иски о признании недействительными договоров купли-продажи жилого дома (квартиры) подсудны по месту нахождения спорного дома (квартиры).

3. Исковое заявление о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома (квартиры), имеет имущественный характер и госпошлина оплачивается при подаче искового заявления согласно Закона Республики Таджикистан «О государственной пошлине» от 28 февраля 2004 года, №19 от цены иска.

Вместе с тем, судам следует иметь в виду, что при принятии исковых заявлений по данным спорам, если цена иска конкретно не установлена, госпошлина должна быть взыскана от стоимости жилого дома (квартиры), которая указана сторонами в договоре, а затем при установлении в судебном заседании действительной стоимости спорного жилого дома (квартиры), с учетом требований статьи 93 ГПК Республики Таджикистан при постановлении решения довыскивается остальная часть госпошлины.

4. К исковому заявлению помимо других документов должен быть приложен правоустанавливающий документ, договор о купле-продаже жилого дома (квартиры), о котором идет спор, а также документы подтверждающие право собственности на спорное домостроение. Если указанные документы не приложены к исковому заявлению, то судья при подготовке дела к судебному разбирательству по ходатайству сторон, других лиц, участвующих в деле и их представителей, истребует от организаций или граждан доказательства, которые стороны и их представители не могут получить самостоятельно.

Установив, что исковое заявление не отвечает требованиям статей 134 и 135 ГПК Республики Таджикистан или же не оплачено государственной пошлиной, в соответствии со статьёй 139 ГПК Республики Таджикистан, судья выносит определение об оставлении искового заявления без движения.

5. (Постановлением Пленума от 19 марта 2009 года, №8 пункт 5 исключен из текста данного постановления Пленума).

6. Если при подготовке дела к судебному разбирательству или в ходе судебного заседания, будет установлено, что нотариус при оформлении договора купли-продажи жилого дома (квартиры) допустил нарушение закона, которое явилось основанием для оспаривания договора купли-продажи, нотариальная контора привлекается к участию в деле в качестве ответчика.

В других случаях нотариальная контора должна быть привлечена в качестве третьего лица на стороне ответчика.

7. Если иск о признании недействительным сделки мотивирован тем, что при удостоверении договора купли-продажи жилого дома (квартиры), истец не участвовал и договор от его имени подписан другим лицом либо в случае возникновения сомнений в подлинности подписей в документах нотариальной конторы, судья может в соответствии с требованиями статьи 82 ГПК Республики Таджикистан для проверки этого обстоятельства назначить судебно-почерковедческую экспертизу.

Вместе с тем, следует иметь в виду, что в силу требований статей 70 и 80 ГПК Республики Таджикистан заключение эксперта для суда не имеет заранее установленной силы и оценивается в совокупности с собранными по делу доказательствами.

8. Судьям необходимо иметь в виду, что согласно части 1 статьи 304 ГК Республики Таджикистан имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если законом или договором между ними не установлен иной режим этого имущества.

Поэтому в соответствии с частями 1 и 3 статьи 35 СК Республики Таджикистан владение, использование, распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, осуществляется по их обоюдному согласию.

Для совершения сделок по распоряжению недвижимостью и сделок, требующих нотариального удостоверения или регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить предварительное нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

При этом если в судебном заседании полностью будет установлено, что один из супругов фактически знал о купле-продаже их совместного жилого дома (квартиры), то есть к примеру:

- супруги вместе договорились с покупателями о продаже жилого дома (квартиры) и о его стоимости;

- участвовали в нотариальной конторе при удостоверении договора купли-продажи жилого дома (квартиры), хотя один из супругов и не выразил согласие в письменной форме;

- израсходовали средства, полученные от покупателя на семейные нужды, в том числе на эти средства купили другое жилое помещение, вывезли свое имущество из спорного дома;

- выписались из спорного дома (квартиры) и т.п., то при рассмотрении иска о признании недействительным сделки не зависимо от того, что не получено нотариально заверенное согласие одного из супругов об отчуждении спорного дома (квартиры) и не соблюдены требования части 3 статьи 35 СК Республики Таджикистан, суд должен принять во внимание вышеназванные обстоятельства и оценить их в совокупности с другими доказательствами.

Жилой дом (квартира) принадлежащая каждому из супругов может быть признан судом их общей собственностью, если будет установлено, что в период брака за счёт общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого жилого дома (квартиры) (капитальный ремонт, реконструкция дома (квартиры) и т. д.). В этом случае при отчуждении этого жилого дома (квартиры) потребуются письменное согласие другого супруга.

9. При рассмотрении указанных исков судьи также должны иметь в виду, что если один из супругов, муж или жена после заключения брака приобрел другой жилой дом (квартиру) на средства собранные до брака, этот дом (квартира) считается его личной собственностью и последующее отчуждение данного дома без согласия другого супруга не может служить основанием для признания договора купли-продажи жилого дома (квартиры) недействительным.

10. В соответствии с требованиями части 2 статьи 195 ГК Республики Таджикистан притворная сделка (сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку), признается недействительной.

Если в судебном заседании будет установлено, что стороны вместо договора купли-продажи жилого дома (квартиры), оформили договор дарения, или же вместо договора займа оформили договор купли-продажи жилого дома (квартиры) и т.д., суд при разрешении спора о признании недействительным такого договора должен применять правила, относящиеся к сделке, которую стороны действительно имели в виду.

Притворность сделки подтверждается всеми средствами доказывания, в том числе показаниями свидетелей.

11. В случае признания договора купли-продажи жилого дома (квартиры) недействительным, при наличии в иске требования о приведении сторон в первоначальное положение суд должен в соответствии с требованиями части 2 статьи 192 ГК Республики Таджикистан решить вопрос о последствиях недействительности сделки.

Сумма, подлежащая взысканию, должна определяться по правилам статьи 265 ГК Республики Таджикистан в соответствии с которой, при прекращении права собственности, имущество оценивается исходя из его рыночной (действительной) цены (стоимости).

Рыночная (действительная) стоимость жилого дома (квартиры) определяется на основании Закона Республики Таджикистан «Об оценочной деятельности», регулирующего правовые основы отношений, возникающих при осуществлении оценочной деятельности, с целью установления рыночной или иной стоимости объектов оценки, определяющий права и обязанности субъектов оценочной деятельности, независимо от их форм собственности.

12. Если суд придет к выводу о признании сделки недействительной, то вопрос о признании приобретателя добросовестным, рассматривается в том случае, если об этом предъявлен иск.

13. Добросовестным покупателем, (приобретателем) признается лицо, которое возмездно приобрело жилой дом (квартиру) у лица, не имеющего права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (часть 1 статьи 323 ГК Республики Таджикистан).

Не может быть признано добросовестным приобретателем лицо, которое при заключении сделки проявило небрежность (не осмотрело жилой дом или квартиру, не убедилось в том, что спорный дом свободен от прав третьих лиц на него и т.п.) или своими действиями способствовало заключению незаконной сделки.

14. Обратит внимание судов на то, что собственник вправе истребовать свой жилой дом (квартиру) у добросовестного приобретателя в том случае, если жилой дом (квартира) выбыл из его владения, либо из владения лица, которому собственник передал жилой дом (квартиру) помимо их воли (статья 323 ГК Республики Таджикистан).

При решении вопроса об истребовании дома (квартиры) от добросовестного приобретателя суд должен установить такие обстоятельства: как и каким способом, выбыл дом (квартира) из владения собственника, было ли на то волеизъявление собственника, а также характер приобретения этого дома (квартиры) ответчиком.

15. В соответствии со статьей 200 ГК Республики Таджикистан сделка по купле-продаже жилого дома (квартиры), совершенная несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет без согласия его родителей, усыновителей или попечителей в случае, когда такое согласие требуется (часть 2 статьи 27 ГК Республики Таджикистан), может быть признана недействительной по иску родителей, усыновителей или попечителей.

16. Сделка совершенная недееспособным лицом вследствие психического заболевания или несовершеннолетним (малолетним) в возрасте до 14 лет, по требованию его законного представителя может быть признана действительной, только если она совершена в интересах такого лица или несовершеннолетнего.

17. Сделка, по купле-продаже жилого дома (квартиры), которая хотя и была совершена дееспособным лицом, но находящимся в момент заключения договора в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими, может быть признана недействительной по иску этого лица или иных лиц, чьи права или охраняемые законом интересы были нарушены в результате совершения этой сделки.

Если в дальнейшем это лицо судом будет признано недееспособным, совершенная им сделка может быть признана недействительной по иску его опекуна.

При рассмотрении споров, когда истец требует признания сделки недействительной на основании статьи 202 ГК Республики Таджикистан (недействительность сделки, совершенной гражданином, не способным понимать значения своих действий или руководить ими), судам следует иметь в виду, что для полной и всесторонней проверки доводов иска необходимо выяснить такие существенные обстоятельства, как: употребление наркотических средств, злоупотребление спиртными напитками, пьянство или болезнь, вследствие которых лицо не могло руководить своими действиями при совершении сделки.

Вместе с тем, следует иметь в виду что, если лицо само довело себя до такого состояния, то при решении вопроса о признании, либо непризнании сделки недействительной необходимо дать оценку данному обстоятельству в совокупности с собранными доказательствами.

18. В соответствии с требованиями части 1 статьи 203 ГК Республики Таджикистан суд вправе сделку, совершенную под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, признать недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения.

Заблуждение может выражаться относительно предмета сделки и таких его качеств, которые значительно снижают возможность его использования по назначению.

Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения для признания сделки недействительной.

Если заблуждение возникло по вине обеих участников сделки, то в случае признания сделки недействительной суд вправе, применяя правила части 1 статьи 435 ГК Республики Таджикистан, соответственно уменьшить размер ответственности ответчика.

19. Сделка, совершенная под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного

соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств, может быть в силу требований статьи 204 ГК Республики Таджикистан по иску потерпевшей стороны признана недействительной.

Под обманом понимается умышленное введение в заблуждение другой стороны с целью совершения сделки.

Обман используется с целью склонения другой стороны к совершению сделки путем создания ложного представления о предмете или условиях совершаемой сделки, имеющие существенные значения для обманутой стороны.

Для признания сделки совершенной под влиянием обмана недействительной не имеет значение, привлекалось ли обманувшее лицо к уголовной ответственности за мошенничество или нет.

Под насилием понимается незаконное влияние на волю другого лица путем нанесения ему или его близким физического или психического воздействия.

Под угрозой понимается незаконное психическое воздействие на другое лицо, в результате которого он совершает сделку под страхом нанесения ущерба его имуществу или лично ему или его близким.

Злонамеренное соглашение – это договоренность между представителем потерпевшего и другой стороной сделки, в результате чего она совершается на невыгодных для потерпевшего условиях (например, продажа опекуном имущества лица, находящегося под его опекой по низкой цене, с целью получения вознаграждения от покупателя). Соглашение может иметь любую форму: устную, письменную, нотариально удостоверенную и даже зарегистрированную.

Сделка может быть признана недействительным по основаниям стечения тяжелых обстоятельств, если она совершена на крайне невыгодных условиях.

Тяжелые обстоятельства могут выражаться во временном отсутствии денежных средств на проживание, на приобретение предметов первой необходимости (питание, топливо, жильё, лекарство и т.д. ).

Крайне невыгодные условия характеризуются несоответствием цены, по которой продан жилой дом (квартира), его действительной стоимости.

20. При признании сделки недействительной по основаниям, предусмотренным статьей 204 ГК Республики Таджикистан (недействительность сделки, совершенной под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороны или стечения тяжелых обстоятельств), применяется односторонняя реституция, т.е. потерпевшему возвращается другой стороной всё полученное ею по сделке, а при невозможности вернуть полученное в натуре возмещается его стоимость в деньгах. Имущество же полученное по сделке потерпевшим от другой стороны, а также причитавшиеся ему в возмещение переданного другой стороне, обращается в доход государства. Кроме того, потерпевшему возмещается другой стороной причиненный реальный ущерб.

Иск о признании такой сделки недействительной может быть предъявлен в течение трех лет после прекращения насилия или угрозы, под влиянием чего была совершена сделка (часть 2 статьи 206 ГК Республики Таджикистан) либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

21. При рассмотрении спора о признании договора купли-продажи доли жилого дома (квартиры) недействительным по иску одного из участников общей собственности, судье следует установить соблюдено ли его преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры).

В соответствии с требованиями части 3 статьи 298 ГК Республики Таджикистан при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки каждый из участников долевой собственности вправе в течение трех месяцев потребовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя.

22. Обратит внимание судей на то, что иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлен в течение трех лет со дня, когда началось её исполнение (часть 1 статьи 206 ГК Республики Таджикистан).

В этом случае не имеет значение, кем из сторон недействительной сделки началось её исполнение.

23. К сроку исковой давности о признании сделки недействительной применимы общие правила, предусмотренные статьями 221, 223, 224, 225 ГК Республики Таджикистан, в том числе о приостановлении течения срока исковой давности (статья 226 ГК Республики Таджикистан), перерыве течения срока исковой давности (статья 227 ГК Республики Таджикистан) и восстановлении срока исковой давности (статья 229 ГК Республики Таджикистан).

24. Если суд установит, что доводы истца о признании недействительным договора купли-продажи жилого дома (квартиры) являются обоснованными, но он без уважительных причин пропустил трехлетний срок обращения с таким иском в суд, это обстоятельство может явиться основанием для отказа в иске без исследования других фактических обстоятельств дела.

25. Если при рассмотрении дел о признании недействительным договоров купли-продажи жилого дома (квартиры) в действиях сторон, должностных или других лиц будут обнаружены признаки преступления, то суд на основании части 3 статьи 231 ГПК направляет соответствующие материалы органам прокуратуры для возбуждения уголовного дела.

26. Учитывая значимость и распространенность дел данной категории, судам следует систематически изучать и обобщать судебную практику рассмотрения вышеуказанной категории дел, и при наличии к тому оснований направлять на представления в соответствующие органы либо должностным лицам для принятия мер по пресечению нарушений законности при оформлении договоров купли-продажи жилых домов (квартир).

**Председатель Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**С.Фатхиллоев**

**Секретарь Пленума,  
Судья Верховного Суда  
Республики Таджикистан**

**З.Н.Азизов**