

---

# Установление судом факта обмана как одно из оснований признания договора купли-продажи недвижимости недействительным

**Макаревич Александра Николаевна**  
бакалавр ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина»  
направление подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»

*Ключевые слова: предмет доказывания, договор купли-продажи недвижимости, недействительность договора, стороны договора*

Под предметом доказывания по делу в гражданском и арбитражном процессах можно понимать обстоятельства (юридические факты), устанавливаемые в целях разрешения дела [1]. Круг этих обстоятельств определяется судом исходя из оснований требований и возражений лиц, участвующих в деле, а также норм права, подлежащих применению. При этом в силу буквального толкования [ч. 2 ст. 56](#) ГПК РФ и по смыслу [ч. 2 ст. 65](#) АПК РФ суд самостоятельно определяет круг фактов, подлежащих доказыванию, даже если стороны на те или иные обстоятельства не сослались [2].

В [ГПК](#) РФ и [АПК](#) РФ не содержится перечня обстоятельств предмета доказывания по любому судебному делу. Это обусловлено большим разнообразием, неоднородностью споров, рассматриваемых в порядке гражданского судопроизводства.

Одним из оснований признания договора купли-продажи недвижимости недействительным является воля участников на его заключение.

Сделка, совершенная под влиянием обмана, входит в число сделок, объединенных [ст. 179](#) ГК по признакам наличия искаженного волеобразования и/или волеизъявления у одной стороны и недобросовестного поведения другой. В связи с этим мы полагаем, что основным объектом «обманной» сделки можно назвать такое правовое благо, как свободное волеизъявление при совершении сделок.

Для признания недействительным рассматриваемого договора, совершенного под влиянием обмана, степень существенности заблуждения не играет никакой роли, поскольку поглощена причинной связью. Обман может касаться как элементов договора, так и его мотивов.

В [абзаце третьем п. 99](#) Постановления Пленума N 25 особое внимание обращено на то, что "сделка, совершенная под влиянием обмана, может быть признана недействительной, только если обстоятельства, относительно которых потерпевший был обманут, находятся в причинной связи с его решением о заключении сделки« [3]. Поэтому Высшая судебная инстанция считает уголовное дело не обязательным, но не исключает оспаривания, если уголовное дело возбуждено по тому же факту обмана.

По общему мнению субъектом правонарушения, описанного в [п. 2 ст. 179](#) ГК, могут быть правосубъектные лица, поэтому в предмет доказывания, в случае участия в договоре купли-продажи недвижимости физического лица должен включаться факт его психофизического состояния.

Так, по одному из дел суд неправильно установил обстоятельства имеющие значение для дела и сделал неверный вывод, что сделка была совершена истицей под влиянием обмана, так как факт

---

передачи ей денег за проданную квартиру не нашел подтверждения в судебном заседании. Однако само по себе неисполнение условия *договора* об оплате предмета покупки при доказанности этого обстоятельства не является *основанием к признанию сделки недействительной*, но может повлечь расторжение договора *купли-продажи, поэтому решение было отменено* [4].

Стороной в договоре купли-продажи, безусловно, может выступать юридическое лицо, но имеет значение персонификация организации.

В информационном [письме](#) ВАС РФ от 10 декабря 2013 г. N 162 разъясняется, что положение лица, которое в силу закона или учредительных документов юридического лица выступает от его имени, и положение представителя во многом аналогичны т.к. действуют от имени соответствующего лица, создавая для него права и обязанности.

Поэтому судом будет установлен факт, что сторона знала об обмане, если виновное в обмане третье лицо являлось ее представителем или работником либо содействовало ей в совершении сделки. Обязательно должен быть установлен и факт мотивов обмана поскольку эти лица должны были действовать в интересах стороны сделки, не имея собственного. Сторона также может доказать факт, что не знала об обмане и указанные лица без ее ведома совершили обман.

Таким образом проблему установления факта обмана как основания признания договора купли-продажи недействительным, составляет необходимость суда отличать его от заблуждения. Обман предполагает установление судом определенного виновного поведения стороны договора, пытающейся убедить другую сторону в таких качествах, свойствах, последствиях заключаемого договора, которые заведомо наступить не могут. Заблуждение же является результатом их (или одной из них) неверного представления о последствиях договора. При обмане действительные последствия заключаемого договора заведомо известны, желательны для одной из сторон, в то время как при заблуждении обе стороны могут неправильно представлять характер договора и, его последствия.

#### **Ссылки**

1. Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс / Под ред. М.А. Фокиной. — М.: Статут, 2014. — С. 134.
2. Треушников, М.К. Судебные доказательства /М.К. Треушников — М.: Городец, 2004. — С. 17 — 18; [Постановление](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27 марта 2012 г. N 12888/11[Электронный ресурс] // [Справочная правовая система «Консультант Плюс»](#). <http://www.consultant.ru>
3. Обзор практики применения арбитражными судами статей 178 и 179 Гражданского кодекса Российской Федерации: информационное [письмо](#) Президиума ВАС РФ от 10 декабря 2013 г. N 162 // Вестник ВАС РФ. — 2014. — N 2.-С.12.
4. Латынова, Е.В. Практика применения Жилищного кодекса Российской Федерации. Судебные споры о правах собственности на недвижимое имущество /Е.А. Латынова — М.: Издательство Юрайт. 2011. -С.56.