



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-В09-57

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

«11» августа 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего

Кнышева В.П.,

судей

Гуцола Ю.А., Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Бичева А.А. к Пинчук Т.В. о признании договора купли-продажи земельного участка и жилого дома недействительным

по надзорной жалобе Пинчук Т.В. на решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 31 октября 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 декабря 2008г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гуцола Ю.А., выслушав объяснения адвоката Тетерина М.Н. в интересах Пинчук Т.В., изучив материалы дела, переданного с надзорной жалобой для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 15 июля 2009г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Бичев А.А. обратился в суд с иском к Пинчук Т.В. о расторжении договора купли-продажи земельного участка № [] по ул. [] в с. []

██████████ ██████████ округа г. ██████████ и расположенного на нем жилого дома, заключенного 28 декабря 2007 г.

В обоснование требований указал, что до заключения договора купли-продажи между истцом и ответчицей состоялось устное соглашение о цене продаваемой недвижимости, которая была определена в ██████████ рублей. Оформлением договора занималась ответчица. Договор купли-продажи земельного участка и домовладения истец увидел только в Учреждении юстиции. В договоре продажная цена домовладения была указана ██████████ руб. Как пояснила ответчица эту сумму она указала потому, что ей так выгодно. 13 июня 2007г. между Бичевым А.А. и Пинчук Т.В. был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка и домовладения, а 28 декабря 2007г. между ними заключен основной договор купли-продажи указанного недвижимого имущества. При заключении сделки ответчица не располагала всей денежной суммой и передала в счет стоимости покупаемого домовладения ██████████ руб., а остальную сумму обязалась оплатить до получения свидетельства о государственной регистрации права. Передача денег оформлена простой распиской, где ответчица указала, что передала денежную сумму ██████████ руб., и остается должной ██████████ руб. Однако, фактически долг ответчицы составлял ██████████ руб., от выплаты которых в добровольном порядке Пинчук Т.В. отказалась. Просил расторгнуть договор купли-продажи от 27 декабря 2007г., вернуть стороны в первоначальное положение.

В судебном заседании представитель истца сделала заявление об изменении оснований предъявленных требований, просила признать сделку купли-продажи недействительной и применить последствия недействительности сделки, ссылаясь на то, что совершенная сделка не соответствует требованиям закона, так как при заключении договора условие о цене не было согласовано сторонами.

Решением Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 31 октября 2008г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 декабря 2008г., искивые требования Бичева А.А. удовлетворены полностью.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 марта 2009г. заявителю отказано в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе заявителем ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений как незаконных.

Заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. по результатам изучения доводов повторной надзорной жалобы Пинчук Т.В. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и его же определением от 15 июля 2009 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 марта 2008 г. отменено, и

надзорная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом, для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со ст.387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении дела такое нарушение норм материального и процессуального права допущено судами первой и кассационной инстанций, выразившееся в следующем.

Из материалов дела следует, что 13 июня 2007г. между Бичевым А.А. и Пинчук Т.В. был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка № [] по ул. [] в с. [] [] [] округа г. [] с расположенным на нем жилым домом. По условиям договора указанные объекты недвижимости продаются за [] руб., из которых в обеспечение исполнения договора Пинчук Т.В. передано Бичеву А.А. [] руб., а оставшаяся сумма [] руб. предполагалась к выплате при подписании основного договора (л.д. 21).

28 декабря 2007 г. стороны заключили основной договор купли-продажи вышеуказанного земельного участка с расположенным на нем жилым домом. Цена продаваемого имущества указана [] руб. (л.д. 11).

Передача денег оформлена распиской от 28 декабря 2007г. в которой указано, что по договору уплачено [] руб., долг составляет [] руб. (л.д. 9).

17 января 2008 г. осуществлена государственная регистрация перехода права собственности. Пинчук Т.В. выдано свидетельство о государственной регистрации права на жилой дом (л.д. 23).

Удовлетворяя исковые требования, суд сослался на то, что при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества от 28 декабря 2007г. между Бичевым А.А. и Пинчук Т.В. не было достигнуто соглашение о цене имущества. Суд также указал, что согласно расписке от 28 декабря 2007г., истцу по договору оплачено [] руб., долг составляет [] руб. Доказательств получения Бичевым А.А. суммы [] руб. не представлено.

Признавая указанную сделку недействительной, суд сослался на нормы материального права, в том числе на ст. ст. 168 и 179 ГК РФ.

Между тем, ссылка суда на нарушение требований ст. 555 ГК РФ при заключении указанного договора о купле-продаже недвижимости (обязательность условия о продажной цене объектов) опровергается материалами дела.

Так пунктом 4 договора купли-продажи недвижимого имущества от 28 декабря 2007г., заключенного между Бичевым А.А. и Пинчук Т.В., предусмотрено, что по обоюдному согласию сторон отчуждаемая недвижимость оценивается в [REDACTED] руб., при этом указано, что соглашение о цене является существенным условием договора, указанная сумма получена продавцом полностью (л.д. 11). Данных, свидетельствующих о том, что цена продаваемого имущества была установлена в размере [REDACTED] руб., в материалах настоящего дела не имеется.

При таком положении, вывод в решении о ничтожности сделки в связи с отсутствием в названном договоре обязательного условия о цене недвижимости и ссыла на ст. 168 ГК РФ являются необоснованными.

Также нельзя признать правильной ссылкой в решении на отсутствие доказательств по выплате ответчиком суммы в размере [REDACTED] руб. за полученное имущество в подтверждение выводов о недействительности договора, поскольку законодательством не предусмотрено, что основанием к признанию сделки недействительной является неисполнение сторонами взятых на себя обязательств.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия находит, что допущенные судом выше названные нарушения закона являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Пинчук Т.В., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, правильно определить обстоятельства, имеющие значение для дела, в зависимости от установленного, дав оценку всей совокупности представленных по делу доказательств, разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Приморского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 31 октября 2008г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 декабря 2008г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий [REDACTED]

Судьи [REDACTED]