



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 32-КГ13-4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 сентября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Гетман Е.С. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Сгибова Р.И. к Руфову И.А. о признании договора купли-продажи заключенным, прекращении права собственности на недвижимое имущество, признании права собственности на недвижимое имущество, по встречному иску Руфова И.А. к Сгибову Р.И. о расторжении договора купли-продажи

по кассационной жалобе Сгибова Р.И., его представителя Бургучева В.А. на решение Саратовского районного суда Саратовской области от 29 марта 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 июня 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителя Сгибова Р.И. – Бургучева В.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Руфова И.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Сгибов Р.И. обратился в суд с иском к Руфову И.А. о признании заключенным 7 апреля 2011 г. с Руфовым И.А. договора купли-продажи 54 земельных участков сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для дачного строительства, расположенных по адресу: [redacted] обл., [redacted] район, на расстоянии 2 км юго-восточнее долины [redacted], прекращении права собственности Руфова И.А. на данное

недвижимое имущество, признании за истцом права собственности на земельные участки, сославшись на то, что указанный выше договор был заключен с ответчиком в соответствии с требованиями закона, исполнен сторонами с предоставлением всех документов по сделке в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, однако государственная регистрация перехода права истца на земельные участки была приостановлена по заявлению ответчика Руфова И.А., а 12 мая 2011 г. вынесено решение об отказе в государственной регистрации перехода права собственности.

Руфов И.А. обратился в суд со встречным иском, уточнив исковые требования, просил расторгнуть названный выше договор купли-продажи земельных участков, указав на то, что условие договора о передаче ему истцом денежных средств не было исполнено.

Решением Саратовского районного суда Саратовской области от 29 марта 2012 г. исковые требования Сгибова Р.И. оставлены без удовлетворения, встречные исковые требования Руфова И.А. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 июня 2012 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Сгибова Р.И., его представителя Бургучева В.А. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2013 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, объяснения в отношении кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм права были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что в собственности Руфова И.А. находились 54 земельных участка сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для дачного строительства, расположенные по адресу: [REDACTED] обл., [REDACTED] район, на расстоянии 2 км юго-восточнее долины [REDACTED].

7 апреля 2011 г. между Руфовым И.А. и Сгибовым Р.И. был заключен договор купли-продажи указанных земельных участков, который был подписан сторонами и с приобщенными документами сдан в Саратовский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области для государственной регистрации перехода права собственности на земельные участки к Сгибову Р.И.

В пункте 56 названного выше договора купли-продажи недвижимого имущества указано, что Руфов И.А. и Сгибов Р.И. пришли к соглашению о цене каждого из 54 земельных участков и стоимости всех земельных участков в размере [REDACTED] руб., которые продавец Руфов И.А. получил от покупателя Сгибова Р.И. до подписания договора и претензий не имеет.

12 апреля 2011 г. Руфов И.А. обратился в Саратовский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области с заявлением о возврате документов без проведения регистрации перехода права на спорные земельные участки, на основании которого государственная регистрация перехода права на земельные участки была приостановлена на один месяц.

12 мая 2011 г. Руфову И.А. и Сгибову Р.И. было отказано в государственной регистрации перехода права на спорное недвижимое имущество.

Разрешая спор, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу о том, что предусмотренная в названном договоре купли-продажи земельных участков обязанность покупателя уплатить продавцу стоимость земельных участков в размере [REDACTED] руб. Сгибовым Р.И. не исполнена, что является основанием для удовлетворения встречных исковых требований Руфова И.А. о расторжения данного договора купли-продажи и отказа в удовлетворении исковых требований Сгибова Р.И.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судебных инстанций сделаны без учета требований закона.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Изменение и расторжение договора в соответствии с пунктами 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора

другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных Гражданского кодекса Российской Федерации, другими законами или договором. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Из содержания приведенных норм Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только в случаях, предусмотренных законом (в частности, при существенном нарушении договора другой стороной) или договором.

В силу пункта 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Кодекса (пункт 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора (пунктом 4 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Данной правовой нормой определены правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем товара по договору купли-продажи.

При этом данные правовые последствия различаются в зависимости от того, был ли товар передан продавцом покупателю и был ли он принят последним.

В Гражданском кодексе Российской Федерации (глава 30, § 7 «Продажа недвижимости», статьи 549 – 558) отсутствуют нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи недвижимости в связи с неуплатой покупателем покупной цены при том, что продавец передал, а покупатель принял недвижимое имущество, являющееся предметом договора.

Таким образом, при рассмотрении споров, связанных с расторжением договора купли-продажи недвижимости в связи с неисполнением покупателем условия об уплате стоимости объекта недвижимости, юридически значимыми являются обстоятельства того, имели ли место передача продавцом и принятие покупателем недвижимого имущества по договору купли-продажи недвижимого имущества.

Частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Между тем суд первой инстанции не применил к отношениям сторон по данному делу пункты 3, 4 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации, и в нарушение требований части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не исследовал вопрос передачи Руфовым И.А. Сгибову Р.И. спорных земельных участков и принятия последним данного недвижимого имущества.

Не исследовал суд первой инстанции также вопрос о наличии или отсутствии в названном договоре купли-продажи земельных участков условия, предусматривающего возможность их расторжения по требованию одной из сторон в судебном порядке с возвращением полученного сторонами по договору до момента его расторжения, в частности в том случае, если покупатель своевременно не произведет оплату переданного ему имущества.

В силу пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Таким образом, в данной правовой норме законодатель предусмотрел досудебный порядок урегулирования спора, связанного с изменением или расторжением договора.

Следовательно, спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако в материалах дела отсутствуют доказательства направления Руфовым И.А. предложения Сгибову Р.И. о расторжении договора купли-продажи спорных земельных участков от 7 апреля 2011 г. и получения на него отказа.

Вывод суда первой инстанции о том, что в случае обращения Руфова И.А. в досудебном порядке к Сгибову Р.И. с заявлением о расторжении указанного договора купли-продажи Сгибов Р.И. отказался бы расторгнуть договор, основан на предположении, а рассмотрение исковых требований о расторжении договора в отсутствие доказательств досудебного порядка урегулирования спора противоречит требованиям закона.

Кроме того, в основу обжалуемых судебных постановлений в качестве доказательств, подтверждающих, по мнению судебных инстанций, отсутствие факта передачи Сгибовым Р.И. Руфову И.А. денежных средств в качестве оплаты земельных участков по указанному договору купли-продажи, были положены свидетельские показания Джавадян И.С., Сукрутиной Л.Ю., Руфова А.В.

Между тем в статье 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд

устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Согласно статье 59 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает только те доказательства, которые имеют значение для рассмотрения и разрешения дела.

Обстоятельства дела, которые в соответствии с законом должны быть подтверждены определенными средствами доказывания, не могут подтверждаться никакими другими доказательствами (статья 60 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства (пункт 1 статьи 162 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу приведенных выше норм права в их нормативно-правовом единстве, факт совершения определенных действий по сделке, для заключения которой законом предусмотрена необходимость соблюдения письменной формы, не может быть установлен судом только на основании свидетельских показаний при наличии письменных доказательств, опровергающих данный факт.

В связи с этим применительно к настоящему делу и с учетом наличия в оспариваемом договоре купли-продажи земельных участков, заключенном между сторонами, пункта 5б, согласно которому продавец Руфов И.А. получил от покупателя Сгибова Р.И. денежные средства до подписания договора и претензий не имеет, факт несоблюдения Сгибовым Р.И. условия договора об уплате стоимости земельных участков не может быть установлен только на основании свидетельских показаний при отсутствии соответствующих письменных доказательств.

Однако это не было учтено судом.

Более того, принятые судом в качестве доказательств свидетельские показания не были получены в ходе рассмотрения данного дела, а были оглашены из материалов гражданского дела № [ ] и уголовного дела № [ ].

Между тем в соответствии с частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Частью 1 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему

убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Таким образом, гражданским процессуальным законом закреплена обязанность суда исследовать доказательства непосредственно, то есть в судебном заседании.

В силу части 1 статьи 69 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации свидетелем является лицо, которому могут быть известны какие-либо сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела.

Согласно статье 70 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации лицо, вызванное в качестве свидетеля, обязано явиться в суд в назначенное время и дать правдивые показания. Свидетель может быть допрошен судом в месте своего пребывания, если он вследствие болезни, старости, инвалидности или других уважительных причин не в состоянии явиться по вызову суда.

Частью 1 статьи 62 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что суд, рассматривающий дело, при необходимости получения доказательств, находящихся в другом городе или районе, поручает соответствующему суду произвести определенные процессуальные действия.

Исходя из смысла данных правовых норм в их совокупности показания свидетелей, имеющие значение для рассмотрения и разрешения конкретного дела, могут быть приняты в качестве надлежащих доказательств по данному делу в случае их непосредственного исследования в судебном заседании в ходе рассмотрения этого дела.

Исключение составляют свидетельские показания, полученные на основании судебного поручения судом, не рассматривающим дело, для рассмотрения которого эти показания имеют значение.

Между тем судом первой инстанции были исследованы указанные выше свидетельские показания без учета вышеприведенных требований закона.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, они повлияли на исход дела, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Сгибова Р.И., в связи с чем обжалуемые судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду первой инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Саратовского районного суда Саратовской области от 29 марта 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 28 июня 2012 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

