



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ13-90

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 октября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Кликушина А.А. и Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Якубовой Л. [] Г. [] к ООО «Южная строительная коммуникационная компания», ООО «Гермес», ООО «Русшина», ОАО «БАНК УРАЛСИБ» о признании заключенным договора купли-продажи недвижимости, признании недействительными договоров купли-продажи недвижимости, признании отсутствующим права собственности, признании отсутствующим обременения в виде ипотеки, понуждении к передаче объектов недвижимости, по встречному иску ООО «Южная строительная коммуникационная компания» к Якубовой Л. [] Г. [] о признании договора купли-продажи недвижимости недействительным

по кассационной жалобе представителя Якубовой Л. [] Г. [] – Домашенко Р. [] Ю. [] на постановление президиума Краснодарского краевого суда от 27 марта 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения представителей Якубовой Л.Г. – Домашенко Р.Ю. и Макарова Р.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Гермес» Полухиной Н.В., объяснения директора ООО «Русшина» Кочережко В.Р., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Якубова Л.Г. обратилась в суд с иском к ООО «Южная строительная коммуникационная компания», ООО «Гермес», ООО «Русшина», ОАО «БАНК УРАЛСИБ» о признании заключенным договора купли-продажи недвижимости от 2 августа 2012 г. № [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] и по адресу: [REDACTED], заключенного между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и Якубовой Л.Г., признании недействительными договоры купли-продажи недвижимости от 5 июня 2012 г. № [REDACTED], заключенный между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и ООО «Гермес», от 6 июня 2012 г. № [REDACTED] заключенный между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и ООО «Русшина», от 27 сентября 2012 г. № [REDACTED], заключенный между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и ООО «Русшина»; признании отсутствующим право собственности ООО «Русшина» на гараж лит. Е общей площадью 428,9 кв.м, производственное нежилое здание лит. Г5 общей площадью 91,4 кв.м, нежилые помещения № 1/1, 4,5,6,7,7/1,8,8/1, 9, 10, 11, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 11/1, 11/2 общей площадью 1 637 кв.м, этаж №1, антресоль №1 лит. ГГ9Г10Г11Г12, нежилые помещения № 1,2,3, 35 лит. Г общей площадью 421,4 кв.м, нежилое 2-этажное здание общей площадью 269,9 кв.м, склад общей площадью 114,2 кв.м, гараж лит. Д общей площадью 169,8 кв.м, по адресу: г. [REDACTED]; признании отсутствующим обременения указанного имущества в виде ипотеки, установленного в пользу ОАО «БАНК УРАЛСИБ»; признании отсутствующим право собственности ООО «Гермес» на нежилое 2-этажное здание общей площадью 269,9 кв.м, склад общей площадью 114,2 кв.м, гараж лит. Д общей площадью 169,8 кв.м по адресу: г. [REDACTED]; возложении обязанности на ООО «Русшина», ООО «Гермес» передать Якубовой Л.Г. вышеуказанные объекты недвижимости. В обоснование своих требований Якубова Л.Г. указала, что договор купли-продажи указанных объектов недвижимости от 2 августа 2012 г. № [REDACTED] соответствует требованиям закона, договор купли-продажи недвижимости от 5 июня 2012 г. № [REDACTED] является мнимой сделкой, а договоры купли-продажи недвижимости от 6 июня 2012 г. № [REDACTED] и от 27 сентября 2012 г. № [REDACTED] заключены с нарушением требований закона.

ООО «Южная строительная коммуникационная компания» возражало против удовлетворения первоначального иска, обратилось в суд со встречным иском к Якубовой Л.Г. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости от 2 августа 2012 г. № [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] и

по адресу: г. [REDACTED], заключенный между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и Якубовой Л.Г., сославшись на несоответствие данного договора требованиям закона.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 14 декабря 2012 г. исковые требования Якубовой Л.Г. удовлетворены.

Дополнительным решением того же суда от 22 января 2013 г. в удовлетворении встречных исковых требований ООО «Южная строительная коммуникационная компания» отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 марта 2013 г. решение Советского районного суда г. Краснодара от 14 декабря 2012 г. оставлено без изменения.

Постановлением президиума Краснодарского краевого суда от 27 марта 2013 г. решение Советского районного суда г. Краснодара от 14 декабря 2012 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 марта 2013 г. отменены. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Якубовой Л.Г. отказано, встречный иск ООО «Южная строительная коммуникационная компания» удовлетворен.

В кассационной жалобе представителя Якубовой Л.Г. – Домащенко Р.Ю. ставится вопрос об отмене постановления президиума Краснодарского краевого суда от 27 марта 2013 г, как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 2 сентября 2013 г. кассационная жалоба представителя Якубовой Л.Г. – Домащенко Р.Ю. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения и пояснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемое судебное постановление – подлежащим отмене.

Согласно статье 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.

Такого характера нарушения были допущены президиумом Краснодарского краевого суда при рассмотрении настоящего дела.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Судом установлено, что 2 августа 2012 г. между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» (продавцом) и Якубовой Л.Г. (покупателем) заключен договор купли-продажи объектов недвижимого имущества: нежилого двухэтажного здания общей площадью 269,9 кв.м; склада общей площадью 114,2 кв.м, гаража лит. Д общей площадью 169,8 кв.м, расположенных по адресу: г. [REDACTED], а также объектов недвижимого имущества: гараж лит. Е общей площадью 428,9 кв.м, производственное нежилое здание лит. Г5 общей площадью 91,4 кв.м, нежилые помещения № 1/1, 4, 5, 6, 7, 7/1, 8, 8/1, 9, 10, 11, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 11/1, 11/2 общей площадью 1 637 кв.м, этаж №1, антресоль №1 лит. ГГ9Г10Г11Г12, нежилые помещения № 1,2,3, 35 лит. Г общей площадью 421,4 кв.м, расположенные по адресу: г. [REDACTED].

Указанные выше спорные объекты недвижимости ООО «ЮСКК» помимо Якубовой Л.Г. продало ООО «Гермес» по договору купли-продажи от 5 июня 2012 г. и ООО «Русшина» по договорам купли-продажи от 6 июня 2012 г. и от 27 сентября 2012 г.

Судебные инстанции пришли к выводу о мнимости сделки от 5 июня 2012 г., поскольку сторонами договора не представлено в суд допустимых доказательств оплаты по договору купли-продажи спорных объектов недвижимости и их фактической передачи, а также о ничтожности сделок от 6 июня 2012 г. и 27 сентября 2012 г., как противоречащих статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом также установлено, что согласно условиям договора купли-продажи от 2 августа 2012 г., заключенного между ООО «Южная строительная коммуникационная компания» и Якубовой Л.Г., данный договор является передаточным актом, и составление иного документа о передаче имущества не требуется (п. 2.1.1.), покупатель производит оплату в день его подписания в согласованном сторонами порядке (п.3.2).

В силу статей 410, 412 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования, в случае уступки требования должник вправе зачесть против требования нового кредитора свое встречное требование к первоначальному кредитору.

В соответствии со статьей 388 Гражданского кодекса Российской Федерации уступка требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону, иным правовым актам или договору.

Согласно статье 390 Гражданского кодекса Российской Федерации первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за исполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

Как установлено судом, во исполнение договора купли-продажи недвижимости от 2 августа 2012 г., сторонами сделки и ООО «ИСК «Импульс» 2 августа 2012 г. заключено трехстороннее соглашение, согласно которому ООО «ИСК «Импульс» погашает долг ООО «ЮСКК» по договору займа от 16 декабря 2011 г. в размере [REDACTED], ООО «ЮСКК» погашает долг Якубовой Л.Г. по спорному договору купли-продажи недвижимости от 2 августа 2012 г. в размере [REDACTED], Якубова Л.Г. погашает долг ООО «ИСК «Импульс» по договору купли-продажи доли в уставном капитале в размере [REDACTED].

На основании имеющегося в материалах дела письменного подтверждения в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю от 2 августа 2012 г. за № 288 о том, что по договору купли-продажи расчет Якубовой Л.Г. произведен полностью, финансовых претензий к ней ООО «ЮСКК» не имеет, суд первой инстанции сделал вывод о том, что Якубова Л.Г. исполнила свои обязательства перед ООО «ЮСКК» по оплате приобретенной недвижимости надлежащим образом.

Учитывая указанные выше обстоятельства, установленные на основании представленных в ходе рассмотрения настоящего дела доказательств, а также то, что спорный договор купли-продажи не исключал возможность прекращения обязательства Якубовой Л.Г. по оплате приобретенного имущества посредством зачета при уступке требования судебные инстанции пришли к выводу, что договор купли-продажи недвижимости от 2 августа 2012 г. соответствует требованиям закона и в части оплаты исполнен Якубовой Л.Г. посредством зачета при уступке требования при подписании трехстороннего соглашения.

Таким образом, представленные сторонами доказательства были учтены, им дана правовая оценка и сделаны соответствующие выводы, которые нашли свое отражение в принятых судебных актах.

Отменяя решение суда первой инстанции и определение суда апелляционной инстанции и вынося по делу новое решение об отказе в удовлетворении иска Якубовой Л.Г. и удовлетворении встречного иска ООО «Южная строительная коммуникационная компания», президиум Краснодарского краевого суда исходил из отсутствия доказательств выполнения сторонами договора купли-продажи недвижимости от 2 августа

2012 г. № [REDACTED], а именно принятия Якубовой Л.Г. спорного имущества и уплаты за него определенной договором денежной суммы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда кассационной инстанции сделаны в нарушение требований закона.

В силу положений статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении кассационной жалобы с делом суд кассационной инстанции проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассмотревшими дело, в пределах доводов кассационной жалобы, представления. При этом суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими, а также исследовать новые доказательства.

Таким образом, согласно требованиям действующего гражданского процессуального законодательства Российской Федерации решение о пересмотре в кассационном порядке вступившего в законную силу судебного акта может быть принято в соответствии с уже установленными судом обстоятельствами дела, но при условии допущенной им ошибки в применении и толковании норм материального или процессуального права.

В нарушение вышеуказанных требований закона, отменяя решение Советского районного суда г. Краснодара от 14 декабря 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 7 марта 2013 г., суд кассационной инстанции не указал, какие нарушения норм материального или процессуального права допущены судами первой и апелляционной инстанций.

При этом суд кассационной инстанции указал на отсутствие в материалах дела сведений, подтверждающих принятие Якубовой Л.Г. спорного имущества и уплаты за него определенной договором денежной суммы, в то время как судами первой и апелляционной инстанции данные обстоятельства были установлены на основании имеющихся в материалах дела доказательств.

Таким образом, суд кассационной инстанции вышел за пределы своих полномочий, предусмотренных статьей 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные президиумом Краснодарского краевого суда нарушения норм процессуального права существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых

невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Якубовой Л.Г., в связи с чем постановление президиума Краснодарского краевого суда от 27 марта 2013 г. подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в президиум Краснодарского краевого суда.

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

определила:

постановление президиума Краснодарского краевого суда от 27 марта 2013 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи