



Сотки с возвратом

Верховный суд разъяснил, как по закону
требовать деньги по сделкам с
недвижимостью

Текст: Наталья Козлова

Спор между продавцом и покупателем земельного участка оказался в центре внимания Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда.

Суть проблемы - простая житейская ситуация: один гражданин продал другому участок по договору купли-продажи и покупатель зарегистрировал на землю право собственности. Но через некоторое время продавец пришел в суд и заявил, что просит признать договор купли-продажи недействительным, так как сделка прошла, но денег за нее он так и не получил.

С подобной или в чем-то похожей ситуацией сталкивается немало граждан. Платить до сделки, после или во время процесса - вопрос, который встает перед большинством покупателей серьезной недвижимости - участков, квартир, дач. Поэтому всех волнует вопрос, а как грамотно вести себя в аналогичной ситуации и что суды должны при подобных спорах принимать во внимание.

После того, как истец отдал в районный суд иск о признании сделки недействительной, он уточнил свои требования - хочу получить назад с покупателя необоснованное обогащение в сумме одного миллиона рублей и плюс проценты за пользование чужими деньгами.

Но райсуд, рассмотрев это требование истцу отказал. Суд обратил его внимание на то, что в одном из пунктов договора черным по белому записано, что расчет между сторонами произведен в полном объеме до подписания договора. Истец же - подчеркнул суд, никаких письменных доказательств, что денег он не получил, так и не представил. Соответственно, законных оснований взыскивать деньги с ответчика в райсуде не увидели.

Зато их обнаружила апелляция. Там заявили, что районные коллеги "неверно оценили представленные по делу доказательства". А если конкретно - то вторая инстанция подчеркнула - ответчик не смог предъявить доказательства, что у него были деньги на покупку земли, поэтому недвижимое имущество, которое он получил от истца - необоснованное обогащение. Так что дело апелляция решила в пользу истца и вынесла решение об удовлетворении его требований.

Спор дошел до Верховного суда и он решение апелляции отменил, как неправильное "вынесенное с нарушениями норм материального и процессуального права".

Вот как разъяснила коллегам Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда правовую ситуацию с продажей участка по договору. По части 1 статьи 486 Гражданского кодекса покупатель обязан оплатить покупку до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено законом или договором купли-продажи. В этой же статье, но в ее 3-й части сказано, что если покупатель своевременно не оплатил переданный ему по договору товар, то продавец в праве потребовать оплаты товара или уплаты процентов в соответствии с законом.

Верховный суд сослался на специальное постановление своего и Арбитражного суда пленума, которое касалось судебных споров, связанных с защитой прав собственности. В постановлении было сказано, что регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора. А еще, что стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено по обязательству до момента изменения или расторжения договора.

По статье 1103 Гражданского кодекса требование о необоснованном обогащении применяют, если одна из сторон требует у другой возврата проданного. Так что в случае расторжения договора продавец, не получивший по нему оплаты, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества (статьи 1102 и 1104 Гражданского кодекса).

Вывод из приведенных норм закона Верховный суд делает следующий - право требования возврата переданного покупателю имущества возникает у продавца, не получившего за него оплату, лишь в случае расторжения договора купли-продажи этого имущества. А в нашем случае, истец не просил расторгнуть договор, взыскать оплату и проценты, а также вернуть ему участок.

Напомним, сначала истец хотел признать сделку недействительной, а потом уточнил требования - захотел взыскать с ответчика необоснованное обогащение. Но районный суд установил, что право собственности перешло от продавца к покупателю по договору купли-продажи, в котором были расписаны цена и условия передачи земли. И это не оспаривали ни одна из сторон.

Как заявил Верховный суд, юридически важным и подлежащим установлению в этом споре являются обстоятельства, касающиеся исполнения сторонами обязательств по договору. И в районном, и в апелляционном судах покупатель упирал на то, что получение денег покупателем подтверждено самим текстом договора, в котором сказано, что расчет произведен полностью до подписания договора.

При этом договор прошел государственную регистрацию, и нет никаких письменных доказательств, что ответчик при заключении договора действовал неправомерно. Во всяком случае истец кроме слов ничего в материалы своего судебного дела не добавил. Поэтому Верховный суд напомнил коллегам, что обязанность любого суда - дать оценку достоверности и достаточности доказательств и их взаимосвязи. А в нашем случае этого апелляцией сделано не было, поэтому спор и разрешили с нарушением закона.

Опубликовано в РГ (Федеральный выпуск) N6795 от 6 октября 2015 г.
