



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-121

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 августа 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.  
Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Шамина В.И. к Александрову А.А. / А.А. / о возмещении убытков, причинённых изъятием земельного участка, по кассационной жалобе Шамина В.И. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Шамина В.И. – Шамина В.Г., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Шамин В.И. обратился в суд с иском к Александрову А.А., в котором просил признать заключённый между ними 10 апреля 2008 г. договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED]

, заключённым на сумму 3 900 000 рублей и взыскать убытки в названной сумме, сославшись на то, что приобрёл у ответчика данный земельный участок за 3 900 000 рублей, что подтверждается распиской ответчика от 15 апреля 2004 г., однако в договоре купли-продажи стороны указали меньшую сумму.

Названный выше земельный участок был изъят у истца вступившим в силу решением суда по иску администрации г. Сочи как выбывший из владения собственника помимо его воли.

Александров А.А. иск не признал, заявил о применении исковой давности к заявленным Шаминым В.И. исковым требованиям, полагая, что срок исковой давности следует исчислять с момента исполнения договора купли-продажи.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 апреля 2016 г. исковые требования Шамина В.И. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Шаминым В.И. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 января 2017 г. отказано в передаче кассационной жалобы Шамина В.И. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 27 июля 2017 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 января 2017 г. отменено, кассационная жалоба Шамина В.И. с делом передана на рассмотрение в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения норм права допущены судом апелляционной инстанций при рассмотрении данного дела.

В соответствии со статьёй 461 Гражданского кодекса Российской Федерации при изъятии товара у покупателя третьими лицами по

основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесённые им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (пункт 1).

Соглашение сторон об освобождении продавца от ответственности в случае истребования приобретённого товара у покупателя третьими лицами или о её ограничении недействительно (пункт 2).

Согласно пункту 2 статьи 15 этого же кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чьё право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Судом установлено и из материалов дела следует, что между сторонами 10 апреля 2008 г. в письменной форме заключён договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 600 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED],

[REDACTED], на основании которого за Шаминам В.И. было зарегистрировано право собственности на данный объект недвижимости. Цена участка в договоре указана в размере 900 000 рублей (л.д. 24–25, 28).

Вступившим в законную силу 14 марта 2013 г. решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 25 декабря 2012 г. удовлетворён иск администрации г. Сочи к Шамину В.И. об истребовании названного земельного участка из чужого незаконного владения, о признании права собственности Шамина В.И. отсутствующим и признании права муниципальной собственности на данное имущество (л.д. 29–37, 38–44).

Основанием для изъятия участка послужил установленный приговором Лазаревского районного суда г. Сочи от 22 сентября 2010 г. факт выбытия земельного участка из владения муниципального образования в результате мошеннических действий и подделки документов, совершённых группой лиц в период с февраля по март 2008 года. Данным приговором осуждён, в том числе и брат продавца Александров А.А.

13 января 2016 г. Шамина В.И. направил Александрову А.А. требование о возмещении убытков, причинённых изъятием земельного участка, которое удовлетворено не было (л.д. 49–50, 51, 52).

Обращаясь в суд, истец в обоснование размера убытков представил выданную ответчиком расписку о том, что в действительности за земельный участок он получил от покупателя Шамина В.И. 3 900 000 руб.

Установив факт изъятия у истца земельного участка по обстоятельствам, о которых ему не было известно при заключении с Александровым А.А. договора купли-продажи, суд первой инстанции пришёл к правильному выводу о том, что истец имеет право в соответствии с положениями статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации на возмещение ответчиком убытков, причинённых изъятием этого земельного участка.

При этом судом установлено, что истец уплатил Александрову А.А. за земельный участок 3 900 000 рублей. Названная сумма обоснованно признана судом убытками истца.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в иске, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда указала, что по условиям договора купли-продажи земельного участка от 10 апреля 2008 г. стороны определили стоимость земельного участка в размере 900 000 рублей и произвели между собой расчёт полностью до подписания данной сделки, при этом расписка написана спустя пять дней после совершения сделки, содержит признаки договора займа, подлинника расписки о передаче денежных средств в размере 3 900 000 рублей в материалах дела не имеется, по запросу суда апелляционной инстанции истцом он также не представлен, а требование истца о признании договора купли-продажи земельного участка заключённым на сумму в размере 3 900 000 рублей фактически направлено на изменение условий данной сделки.

Кроме того, суд апелляционной инстанции применил срок исковой давности по заявленным Шаминым В.И. исковым требованиям, указав, что начало течения указанного срока должно исчисляться с момента, когда истцу стало известно о наличии вступившего в законную силу приговора Лазаревского районного суда от 22 сентября 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В соответствии с приведёнными выше положениями статьи 461 данного кодекса основанием для предъявления требований к продавцу, является изъятие товара у покупателя, в силу чего срок исковой давности по этим требованиям не может начаться до возникновения таких оснований.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», по смыслу пункта 1 статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации, исковая давность по названному требованию исчисляется с момента вступления в законную силу решения суда по иску третьего лица об изъятии товара у покупателя.

Приведённые нормы материального права и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при определении начала течения срока исковой давности по требованию истца о возмещении убытков в связи с изъятием у него земельного участка

третьим лицом по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, учтены не были, вследствие чего судебной коллегией по гражданским делам Краснодарского краевого суда по мотиву пропуска срока исковой давности решение суда отменено незаконно и незаконно отказано в иске.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В силу приведённых выше положений пункта 1 статьи 461 данного кодекса в указанных случаях продавец обязан возместить покупателю убытки, под которыми согласно статье 15 этого же кодекса понимаются произведённые лицом расходы.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в договоре заключённом в письменной форме 10 апреля 2008 г., стороны указали цену участка в 900 000 рублей.

В письменной расписке от 15 апреля 2008 г. ответчик указал, что получил от истца за продаваемый участок 3 900 000 рублей.

Переход права собственности на земельный участок зарегистрирован 6 мая 2008 г.

В судебном заседании суда первой инстанции ответчик Александров А.А. подтвердил факт выдачи расписки и факт уплаты истцом за земельный участок 3 900 000 рублей, указав, что покупная цена в договоре купли-продажи была занижена в целях уменьшения налогообложения при продаже недвижимого имущества (л.д. 77).

При таких обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно и в соответствии с законом взыскал понесённые истцом убытки (расходы на приобретение земельного участка), а доводы суда апелляционной инстанции противоречат приведённым положениям закона, буквальному содержанию письменного документа – расписки, а также установленным обстоятельствам дела об убытках (расходах) истца.

Выводы суда апелляционной инстанции об отсутствии подлинника расписки сделаны также с существенным нарушением норм процессуального права, поскольку согласно части 7 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не может считать доказанными обстоятельства, подтверждаемые только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен и не передан суду оригинал

документа, и представленные каждой из спорящих сторон копии этого документа не тождественны между собой, и невозможно установить подлинное содержание оригинала документа с помощью других доказательств.

По настоящему делу между сторонами отсутствовал какой-либо спор относительно факта выдачи и содержания расписки, ответчик лично подтвердил факт уплаты истцом 3 900 000 рублей.

С учётом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции правильно и в необходимом объёме установлены обстоятельства дела, правильно применены нормы материального права и не допущено нарушений норм процессуального права, которые могли бы служить основанием для отмены правильного по существу решения суда.

В то же время судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения материального и процессуального права, которые привели к незаконной отмене правильного решения суда и к принятию незаконного решения об отказе в иске.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2016 г. отменить и в соответствии с с пунктом 4 части 1 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оставить в силе решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 апреля 2016 г.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2016 г. отменить, оставить в силе решение Лазаревского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 апреля 2016 г.

Председательствующий

Судьи