



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ18-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Романовского С.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Животова Владимира Геннадьевича к Животову Евгению Владимировичу о расторжении договора купли-продажи квартиры по кассационной жалобе Животова Евгения Владимировича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Животов В.Г. обратился в суд с названным иском к Животову Е.В., указывая, что между сторонами заключён договор купли-продажи объекта недвижимости, цена договора определена в 3 800 000 руб. Договор и переход права собственности к покупателю Животову Е.В. зарегистрированы в ЕГРП, однако покупатель договор купли-продажи не исполнил: квартиру по акту приёма-передачи не принял, денежные средства в размере цены договора продавцу не передал. Истцом в адрес ответчика была направлена претензия, в которой он просил исполнить свои обязательства, но ответа на обращение не получил. С учётом изложенного Животов В.Г. просил суд расторгнуть договор купли-продажи квартиры, заключённый 27 июля 2016 г. года между ним, как продавцом, и покупателем Животовым Е.В.

Решением Индустриального районного суда г. Хабаровска от 21 августа 2017 г. в удовлетворении исковых требований Животова В.Г. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым иск Животова В.Г. удовлетворён.

Животовым В.Е. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения и оставления в силе решения суда первой инстанции.

28 марта 2018 г. исполнение апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г. по делу по иску Животова В.Г. к Животову Е.В. о расторжении договора купли-продажи квартиры приостановлено до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 16 апреля 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г. в кассационном порядке.

При рассмотрении дела судом установлено, что 27 июля 2016 г. между Животовым В.Г. с одной стороны и Животовым Е.В. с другой стороны заключён договор купли-продажи квартиры № [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED].

Согласно п. 3 договора стоимость квартиры определена сторонами в размере 3 800 000 руб. Данная сумма уплачена покупателем продавцу на момент подписания настоящего договора полностью. Претензий между сторонами нет, о чём имеются подписи продавца Животова В.Г. и покупателя Животова Е.В.

9 августа 2016 г. за Животовым Е.В. в установленном порядке зарегистрировано право собственности на указанную квартиру (свидетельство о государственной регистрации права № [REDACTED]).

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что из буквального толкования значения слов и выражений положений договора купли-продажи о произведённом расчёте, денежные средства,

причитающиеся продавцу за его имущество, получены им на момент подписания договора. Доказательств того, что Животовым Е.В. не была уплачена стоимость приобретаемого по возмездной сделке имущества, как указал суд, истцом не предоставлено. Сделка проверялась государственным регистратором и прошла государственную регистрацию, каких-либо претензий относительно выплаты обусловленных договором денежных средств истец к ответчику не предъявлял. При этом суд принял во внимание, что Животов В.Г. обратился с иском спустя почти год со дня подписания договора, то есть претензий по вопросу исполнения договора в части выплаты денежных средств, как это предусмотрено ст. 486, 489 Гражданского кодекса Российской Федерации, не предъявлял, тем самым не считая свои права нарушенными.

Суд также не принял доводы истца о том, что покупатель отказывается от принятия квартиры по акту приёма-передачи, установив, что фактически имущество по договору было передано продавцом Животовым В.Г. покупателю Животову Е.В., ответчик после регистрации права собственности на квартиру проживает в ней, несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества. Отсутствие акта приёма-передачи, подписанного сторонами, не влечёт за собой расторжение договора купли продажи на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку, как было установлено судом в судебном заседании, фактически квартира истцом ответчику передана, что не отрицалось самим покупателем.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции не усмотрел правовых оснований для удовлетворения исковых требований истца о расторжении договора, который был исполнен сторонами.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что при разрешении спора суду надлежало установить, какая цена товара была определена сторонами сделки, исполнена ли покупателем обязанность по оплате товара, произошла ли фактическая передача товара покупателю. При этом суду надлежало исходить из положений ч. 1 ст. 56, ч. 2 ст. 68 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которым каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих обстоятельств.

В тексте договора купли-продажи указано, что цена продаваемой квартиры определена сторонами суммой 3 800 000 руб., передача квартиры и принятие её покупателем должна быть осуществлена в течение десяти рабочих дней с момента регистрации договора, отсутствие акта приёма-передачи не является препятствием для государственной регистрации перехода права собственности.

Утверждения покупателя Животова Е.В. о том, что он полностью уплатил цену квартиры, по мнению суда апелляционной инстанции не могли быть приняты судом во внимание, поскольку они не признаны покупателем Животовым В.Г. и не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Таким образом, как указал суд апелляционной инстанции, исходя из обстоятельств, на которые истец ссылался в обоснование своих требований, а ответчик в обоснование своих возражений против иска, покупателю Животову Е.В. надлежало доказать, что он полностью оплатил приобретенный товар и передал продавцу Животову В.Г. 3 800 000 руб., при этом факт передачи покупателем продавцу денежных средств мог быть подтверждён только письменными доказательствами.

Письменных доказательств (расписки, денежные переводы и т.п.), свидетельствующих о том, что сумма 3 800 000 руб. была передана покупателем Животовым Е.В. и получена продавцом Животовым В.Г., как указал суд апелляционной инстанции, материалы дела не содержат, и на наличие таких доказательств ответчик в ходе судебного разбирательства не ссылался. Содержание п. 3 договора купли-продажи от 27 июля 2016 г., в котором указано, что цена договора уплачена покупателем продавцу на момент подписания настоящего договора полностью, по мнению судебной коллегии краевого суда, необоснованно расценено судом первой инстанции как свидетельство передачи денежных средств от покупателя с продавцу. Данный текст выполнен печатным шрифтом, не подписан покупателем, и не подтверждает фактическую передачу денежных средств, так как не содержит сведений о том, когда и каким образом (наличным или безналичным расчётом) денежная сумма была передана покупателем и получена продавцом.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции пришёл к выводу, что установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о том, что свои обязанности по договору покупатель не исполнил, приобретённый товар не оплатил.

Судебная коллегия краевого суда также указала, что предмет сделки покупатель Животов Е.В. фактически не принял и не имеет намерений это сделать, поскольку продавец Животов В.Г. и члены его семьи продолжают пользоваться квартирой, личные вещи и мебель не вывезли, постоянно проживают в ней, зарегистрированы по месту жительства по этому адресу. Акт приёма-передачи между сторонами не подписан. На предложение продавца подписать такой акт, покупатель не ответил и никаких действий к его подписанию не предпринимает.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с нарушением норм действующего законодательства и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как предусмотрено п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 4).

В силу п. 1 ст. 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Согласно ст. 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 настоящей 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 соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключённым, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Как установлено п. 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2).

Отношения, связанные с продажей недвижимости, регулируются § 7 гл. 30 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 (ст. 130) (п. 1 ст. 549 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ст. 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами (п. 2 ст. 434).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п. 1 ст. 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В п. 3 договора купли-продажи квартиры, заключённого между сторонами, содержится указание о том, что цена квартиры определена в сумме 3 800 000 руб., на момент подписания договора уплачена продавцу полностью, претензий не имеется.

Таким образом, с учётом положений ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, подписав указанный договор лично, истец подтвердил факт оплаты ему стоимости и, соответственно, надлежащего исполнения покупателем обязательств по договору купли-продажи.

Мотивов, по которым судебная коллегия краевого суда при толковании условий заключённого между сторонами договора, не приняла во внимание буквальное значение содержащихся п. 3 договора слов и выражений, в обжалуемом апелляционном определении не приведено.

При этом вывод суда апелляционной инстанции о том, что от покупателя требуется предоставление иных доказательств, кроме подписанного продавцом лично договора купли-продажи, содержащего подтверждение продавца факта получения денежных средств, нормами действующего законодательства не мотивирован.

Согласно п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача недвижимости продавцом и принятие её покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – обязанности принять имущество.

С учётом приведённых выше положений закона основной обязанностью продавца по договору купли-продажи является передача товара в собственность покупателя, при этом по смыслу ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передаточный акт подтверждает только факт исполнения продавцом обязанности по передаче покупателю имущества, а не удостоверяет произведение взаиморасчёта сторонами.

При рассмотрении дела судом первой инстанции было установлено и не опровергнуто судом апелляционной инстанции, что 27 июля 2016 г. продавец и покупатель лично передали необходимые документы на государственную регистрацию договора купли-продажи. Право собственности зарегистрировано за покупателем Животовым Е.В. 9 августа 2016 г.

После сдачи документов на государственную регистрацию продавец передал покупателю ключи от квартиры и в течение года никаких претензий по поводу этой квартиры покупателю не предъявлял, в этой квартире не проживал и в ней не появлялся с июля 2016 г.

Животов Е.В. открыл на своё имя финансово-лицевой счёт в ТСН «Ерофей», с октября 2016 г. лично оплачивал коммунальные платежи, что подтверждается выпиской из лицевого счёта, произвёл в квартире ремонт.

Сторонами спора данные обстоятельства также не отрицались.

Таким образом, действия покупателя, который продолжает пользоваться квартирой и постоянно проживает в ней, могут свидетельствовать о принятии им переданного продавцом имущества даже в отсутствие подписанного акта приёма-передачи.

При этом следует учитывать, что отсутствие акта приёма-передачи квартиры хотя и нарушает условия договора (п. 4), однако не влечёт для продавца такой ущерб, что он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора, в связи с чем основания для расторжения договора на основании п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в данном случае не имеется.

В силу п. 2 ст. 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.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции не учёл, что в претензии от 19 июня 2017 г. (л.д. 7) Животовым В.Г. ставился вопрос об оплате ему денежных средств за квартиру, требования о расторжении договора данная претензия не содержала.

На данные обстоятельства ссылался ответчик в возражениях на исковое заявление (л.д. 23-24), указывая, что истцом не соблюден обязательный досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный п. 2 ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, однако апелляционное определение в нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не содержит суждений по указанному вопросу.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Хабаровского краевого суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Хабаровского краевого суда от 13 ноября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

✓