



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 59-КГ18-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Снопка А.Н. к администрации Благовещенского района Амурской области о возмещении вреда, причиненного незаконными действиями по двойной продаже земельного участка,

по кассационной жалобе Покутника А.Н. на решение Благовещенского городского суда Амурской области от 7 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 23 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Снопко А.Н. обратился в суд с иском к администрации Благовещенского района Амурской области (далее – Администрация) о возмещении вреда в размере стоимости земельного участка 200 000 руб., расходов по доставке и вывозу строительных материалов в размере 252 000 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 7000 руб., возмещении судебных расходов в размере 10 000 руб., расходов на оплату государственной пошлины в размере 7720 руб.

В обоснование иска Снопко А.Н. указал на то, что решением Благовещенского районного суда Амурской области от 27 декабря 2016 г. признаны незаконными действия Администрации по предоставлению Мельнику В.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], признаны недействительными договоры купли-продажи этого земельного участка от 20 ноября 2014 г., от 6 мая 2015 г., 28 сентября 2015 г., сведения о

земельном участке исключены из Государственного кадастра недвижимости, признана недействительной государственная регистрация права собственности Снопка А.Н. на указанный земельный участок, поскольку спорный земельный участок является тождественным земельному участку с кадастровым номером [REDACTED], ранее предоставленному Администрацией Мельнику В.А. и проданному по второй цепочке продаж конечному покупателю Найденову Д.В.

Решением Благовещенского городского суда Амурской области от 7 июня 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 23 августа 2017 г., иск удовлетворен частично. Суд взыскал за счет казны муниципального образования Благовещенского района Амурской области в пользу Снопка А.Н. расходы по перевозке груза в размере 252 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 5490 руб., расходы на оплату государственной пошлины в размере 4276 руб. В остальной части в удовлетворении иска о возмещении убытков отказано.

В кассационной жалобе Покутником А.Н. ставится вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 3 мая 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемого судебного постановления.

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.

Существенных нарушений норм права по настоящему делу судами не допущено.

Судами установлено и из материалов дела следует, что Мельник В.А. на основании постановления Администрации от 20 ноября 2014 г. № 2573 и договора купли-продажи от 20 ноября 2014 г. № 345 приобрел земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] площадью 1500 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный в [REDACTED] района Амурской области (л.д. 22 – 24, 67 – 72).

6 мая 2015 г. Мельник В.А. продал указанный земельный участок Покутнику А.Н. по договору купли-продажи за 200 000 руб. (л.д. 21, 81 – 83).

28 сентября 2015 г. Покутник А.Н. продал земельный участок Снопку А.Н. по договору купли-продажи за 200 000 руб. (л.д. 20, 89 – 90).

30 сентября 2015 г. Снопок А.Н. зарегистрировал право собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 19).

18 декабря 2015 г. Администрация подготовила на основании заявления Снопка А.Н. градостроительный план земельного участка для целей строительства индивидуального жилого дома (л.д. 26).

В январе – марте 2016 г. Снопок А.Н. обращался в Администрацию с заявлениями о выдаче разрешения на строительство индивидуального жилого дома (л.д. 25).

Согласно договорам перевозки груза от 15 ноября 2015 г. и от 28 сентября 2016 г., актам выполненных работ Снопок А.Н. завез и впоследствии вывез строительные материалы с земельного участка (л.д. 138 – 143).

27 декабря 2016 г. решением Благовещенского районного суда Амурской области по иску Найденова Д.В. к Снопку А.Н., Мельнику В.А., Администрации, Управлению Росреестра по Амурской области признаны незаконными действия Администрации по предоставлению Мельнику В.А. земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], признаны недействительными договоры купли-продажи этого земельного участка от 20 ноября 2014 г., от 6 мая 2015 г., 28 сентября 2015 г., сведения о земельном участке исключены из Государственного кадастра недвижимости, признана недействительной государственная регистрация права собственности Снопка А.Н. на указанный земельный участок, поскольку спорный земельный участок является тождественным земельному участку с кадастровым номером [REDACTED], ранее предоставленному Администрацией Мельнику В.А. и проданному по второй цепочке продаж конечному покупателю Найденову Д.В. (л.д. 9 – 15).

Полагая, что по вине Администрации не достигнут результат сделки по купле-продаже земельного участка, вследствие чего ему причинены убытки, Снопок А.Н. обратился в суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иски требования частично, руководствуясь положениями статей 15, 1064, 1069 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходили из того, что в результате незаконных действий Администрации по двойной продаже земельного участка истец понес убытки в виде расходов по доставке и вывозу строительных материалов.

Отказывая в удовлетворении иска в части возмещения убытков в размере стоимости земельного участка, суд первой инстанции, сославшись на

положения статей 167, 460, 461 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал на то, что Администрация не являлась стороной договора купли-продажи земельного участка от 28 сентября 2015 г., заключенного между Покутником А.Н. и Снопком А.Н., а обязанность по возврату денежных средств, полученных от Снопка А.Н. по недействительной сделке, возникла у Покутника А.Н.

С этим выводом согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для отмены вынесенных судебных постановлений по доводам кассационной жалобы.

На основании пункта 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Как следует из материалов дела, Снопок А.Н. приобрел спорный земельный участок у Покутника А.Н., уплатив за него сумму в размере 200 000 руб. Администрация данную плату за земельный участок не получала.

При таких обстоятельствах следует согласиться с выводом судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда о том, что обязанность по возмещению убытков в размере внесенной за участок платы должна быть возложена на продавца Покутника А.Н., если последний не докажет предусмотренных законом оснований для освобождения его от ответственности.

Что касается довода заявителя о неправомерной ссылке судов в обоснование отказа в удовлетворении требования Снопка А.Н. о взыскании с Администрации убытков в размере 200 000 руб. на положения статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, то он заслуживает внимания.

В силу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное

выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В кассационной жалобе Покутник А.Н. правомерно ссылался на то, что применить последствия признанного судом недействительным договора купли-продажи от 28 сентября 2015 г. в виде двусторонней реституции в данном случае невозможно, поскольку сведения о земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] исключены из Государственного кадастра недвижимости, соответственно возврат земельного участка от покупателя к продавцу невозможен.

Между тем ошибочная ссылка судов на возможность применения к спорным правоотношениям статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не привела к вынесению по делу незаконного решения, в связи с чем соответствующие доводы кассационной жалобы Покутника А.Н. не могут служить основанием для отмены судебных постановлений.

Иные доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о том, что при вынесении судебных постановлений были допущены существенные нарушения норм права.

Учитывая изложенное, решение Благовещенского городского суда Амурской области от 7 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 23 августа 2017 г. подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба – без удовлетворения.

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

определила:

решение Благовещенского городского суда Амурской области от 7 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 23 августа 2017 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Покутника А.Н. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи